

Bergensveien 19E



Velkommen til

Bergensveien 19E



Salgsoppgaven produsert 22. oktober 2025

SENTRALT PÅ GRORUD

Moderne endebolig i rekke fra 2014 | Flere uteplasser | Garasje m/lader | Rett ved Lillomarka| 2 min til T-bane.

Prisantydning	7 500 000,-
Fellesgjeld	27 000,-
Omkostninger	189 550,-
Totalpris	7 716 550,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 395,-
BRA-i	119 kvm
Totalt BRA	119 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2014

Ansvarlig megler	Frode Bergheim Koppergård
Telefon	994 88 822
E-post	f.koppergard@nordvikbolig.no

Megler	Lotta Ottosen
Telefon	473 88 110
E-post	lo@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en nyere, flott familiebolig i enden av rekke. Huset ble ferdigstilt i 2014 og holder en moderne standard. Boligen er romslig med gjennomgående planløsning over to etasjer. De store vindusflatene slipper inn mye lys, og med den gode takhøyden gir dette boligen en unik og behagelig atmosfære. Bilen parkeres trygt på medfølgende garasjeplass og området fremstår som ideelt for barnefamilier med barnehager og skoler i nærområdet.

- Praktisk familiebolig over to etasjer
- Egne uteområder på 3 sider av huset
- Gjennomgående planløsning
- 24 m² sydvendt terrasse
- Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Vedovn i stuen
- 4 gode soverom og to flotte bad
- Garasjeplass m/ lader
- 2 innvendige boder
- Tilbaketrukket og barnevennlig
- 2 min gange til Grorud T-bane og senter

Arealer og innhold

BRA-i:	119 kvm
Totalt BRA:	119 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue/kjøkken, bad, bod, entre og trapp/gang.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 24 kvm. (fra tidligere rapport)

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. 4 soverom, trapp/gang og bad.

Total BRA: 55 kvm.

Informasjon

Bergensveien 19E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0258/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bergensveien 19E, 0963 OSLO
Gnr 94, bnr 223, snr 5 i Oslo kommune

Selgere
Ida Bergli Wold
Jørgen Kothe-Næss

Kjøpesum og omkostninger
7 500 000,- (Prisantydning)
27 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 527 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
188 170,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
189 550,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
208 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 716 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 735 750,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 119 kvm
Totalt BRA: 119 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Stue/kjøkken, bad, bod, entre og trapp/gang.
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 24 kvm. (fra tidligere rapport)

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. 4 soverom, trapp/gang og bad.

Total BRA: 55 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan
likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Boden er definert som Bra-i (innvendig bruksareal), da det er dør mellom boenheten og bod. Dersom det ikke hadde vært dør
direkte til bod, kun fra utsiden, ville bodarealet vært definert som Bra-e.
Felles garasje er ikke befart. Opplyst at det medfølger en garasjeplass til boligen.

Innhold

Boligen ligger over to etasjer og disponerer parkeringsplass i felles garasje.
1.etasje: Stue/kjøkken, bad, 2 boder, entre og trapp/gang. Terrasse på 24 kvm.
2.etasje: 4 soverom, trapp/gang og bad.

Standard

Kjøkken: Pent kjøkken med lyse fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Delvis integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med avtrekk til aggregat og ut over tak.

Bad 1.etasje: Pent flislagt bad fra byggeår 2014. Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør av glass, liten heldekkende servant med skuffer og gulvstående toalettsisterne. Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling over dusj. Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i dusjsone. Membranen er fra 2014. Membran av antatt smøremembran med mansjetter.

Bad 2.etasje: Pent flislagt bad fra byggeår. Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, gulvstående toalett og heldekkendeservant med skuffer under, speil med lys over, samt vaskemaskin. Registrert noe smuss i fuger, spesielt i dusjsone og overgang vegg/gulv. Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj og tilluft via spalte under dør. Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i dusjnisje. Membranen er fra 2014.

Balkonger, verandaer og lignende: Det er treplattinger på forsiden og baksiden av huset. Det er ikke avdekket vesentlige avvik ved terrassene, utenom normal bruksslitasje i forhold til alder. Bemerkes likevel at avstand mellom panelvegg og platting er liten. Videre ble det registrert vannsamling på terrassebord på forsiden av hus. Terrassebord har begrenset brukstid og nye bord på påregnes i nær framtid.

Loft: Det er et lite teknisk areal med vent.aggregat over bad i 2.etg. Arealet er kun besiktiget via bilder, pga begrenset adkomstmuligheter. Ingen tegn til fuktskjolder eller kondensskader. Ventilasjonskanaler er isolert og gjennomføringer ser ut til å være tette.

Vinduer og ytterdører: Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra byggeår 2014. Ikke opplyst om funksjonsfeil på vinduer.

VVS: Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014. Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk. Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende. Det meste av røranlegg antas å være originalt fra byggeår 2014.

Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er fra 2014. Det er plassert OSO varmtvannsbereder på 200liter i teknisk rom under trapp.

Ventilasjon: Det var rengjort i 2023. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.
Boligen har mekanisk avtrekk. Ett aggregat for badet i 1.etg styres med bryteren ved døren til badet. Kjøkkenhette og bad i 2.etg er koblet til samme aggregat som er plassert på loftsareal over bad i 2.etg Dette aggregatet styres fra kjøkkenhette over komfyr. Ventilasjonsanlegget er levert av Flexit.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i bod. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang for visuell kontroll.

Yttervegger: Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Kledning mot markterrasser burde vært hevet noe. Står i fare for fuktoppsug. Ikke registrert skader som følge av dette, men konstruksjon bør observeres over tid. Det ble registrert skade på ett panelbord som følge av steinsprang fra fjellsiden som har truffet husvegg.

Terrengforhold: Utvendig terreng bestående av grislagt gangvei. Hage med gressarealer, markterrasse og beplantning. Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra baksiden av huset og ned mot Bergensveien (forsiden). På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

Grunn og fundamenter: Boligen er opplyst å være bygget opp med ringmurselementer fra Jackon. På innsiden av ringmuren ligger det 200mm isolasjon, radonsperre og 80mm betongplate. Over betongen ligger det trinnlydsplater i trefiber. Ingen synlige skjevheter registrert. Ringmurselementer er delvis synlige rundt hus, kledd med fibersementplater på utsiden. Ukjent hvordan frostsikring med isolering på utsiden av grunnmur er ivaretatt.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Terrengforhold: TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset.
- Bad 1.etg Overflate gulv: TG2 er vurdert, da gulvskinne til skyvedør hindrer lekkasjevann i å renne til sluk.
- Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk: TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Takkonstruksjonen er del av fellesareal og derfor ikke vurdert i denne tilstandsvurderingen.
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i sameiets garasje, hvor det er installert elbillader. Utenfor garasjen finnes det i tillegg 3–4 gjesteparkeringsplasser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger overtok boligen 28. januar 2022 og egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi har byttet servantskap, blandebatteri, speilskap og trykknapp til toalettet på badet i andre etasje.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Rørlegger Bedrift AS hadde ansvar for rør/VVS da boligen ble bygget i 2014.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller
lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi har kledd skilleveggen på terrassen med spiler og byttet toppbord på denne. Vi har også bygget en sittebenk som er forankret i fjellet. I boden ved inngangspartiet har vi foret ut og listet rundt begge dørene. I garasjen har vi fått satt inn en Zaptec elbillader ved vår parkeringsplass, i 25.november 2024. Utført av Elfi elektro.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja. Beskriv: Vi har hatt kontroll og vedlikehold/rens av ventilasjonssystem 15. desember 2023, av Ventertek AS. Dette anbefales
hvert femte år.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført:
- Etablert gruvei inn til boligen (2022)
- Planert ut og etablert en bålpanneplass bak huset (2025)
- Spilevegg og byttet lampe i entré (2023)
- Byttet kjøleskap (2023) og oppvaskmaskin (2025) på kjøkkenet
- Hengt opp ny lamper på barnerommet (2022) og på hovedsoverommet (2024) - Malt vegger i stue, kjøkken og spisestue (2024) - Malt tak i stue (2025)
- Malt vegger og tak på barnerommet (2022)
- Malt pipe (2025)
- Malt vegger på babyrommet (2025)
- Malt kortveggen på hovedsoverommet (2025)
- Elektriker Jan-Erik Lysø, undersøkte strøm til varmekablene i gangen (2023, ikke dokumentert). Han sa at strøm så ok ut, men at den digitale termostaten var veldig komplisert og muligens var feilinnstilt.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Ja. Beskriv: Det er dårlig trekk når man fyrer opp i peisen, men dette bedrer seg etterhvert. Vi har hatt peisdøren på gløtt når vi fyrer
opp, og lukket den når vi har fått god fyr og peisen er varm. Feiemester Alf Petter AS Ildsted og Skorsteinsservice har inspisert
peisovn og pipe (2024, ikke dokumentert). Han konkluderte med at alt ser korrekt ut, men for bedre trekk kan man vurdere å
installere en pipevifte. Det har sprukket opp i overgangen mellom pipe og vegg/tak i andre etasje.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Eventuell kommentar: Vi har opplevd noe kondens på innsiden av vinduene i andre etasje på vinteren når ventilasjonsanlegget har stått på laveste nivå.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Beskriv: Det var sølvkre i boligen da vi kjøpte den. Vi har sett de av og til i tilknytning til våtrom og varmtvannstank, men ikke
opplevd dette som sjenerende. Da har vi bl.a. satt ut limfeller.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Oppgi type rapport og årstall: Vi har hatt takstmann her som har skrevet ny tilstandsrapport i oktober 2025.

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport oktober 2025.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja. Beskriv: Vi har fått nabovarsel om at det skal bygges tre boliger på tomten ovenfor oss, ved Hagaløkka.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Ja. Beskriv: Sameiet har snakket om at de ønsker å oppgradere sikringsskapet i garasjen, slik at alle enhetene kan få etablert
elbillader. Vi vet at det hentes inn tilbud, men ingenting er avklart. Sameiet undersøker mulighetene om å få inn en gartner som
kan bistå fellesarealene. Sameiet ser på ulike nedbetalingsmuligheter for Sameiets lån.

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Enebolig i rekke over 2 plan oppført med støpt dekke på grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med trinnlydsplater.
Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med malt panel.
Takkonstruksjon er bygget som et tradisjonelt sperretak av tre med 300mm isolasjon, tekket med takstein.

Gulv: Flis bad og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg. I 2.etg er det skråtak fra 2,5m opp til ca 4,4m.

Innbo og løsøre

Hvitevarer medfølger med unntak av vaskemaskin og mikrobølgeovn
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kommoder medfølger ikke
- Bålpanne (utendørs)
- Frittstående bodhyller (ved inngangspartiet og under trappen)

Følgende løsøre og tilbehør følger:
- Sandkasse (ute)
- Plantekasse på hjul og utekjøkken/arbeidsbenk (terrassen)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

C - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner på oppholdsrom.
- Varmekabler på badegulv og i entre.
- Opplyst at det er usikkerhet om varmekabler i gang fungerer, da displayet er komplisert å regulere. Må påregnes at varmekablene ikke fungerer.
- Rentbrennende vedovn i stue.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 650-900 kr i måneden (sommer) og ca. 1800-2500 kr (vinter). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 395,- pr. mnd.

Inkluderer: Garasjeplass, forretningsfører og kommunale avgifter.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes av felleskostnader.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 573 013,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 292 051,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Bredbånd og/tv-pakke fra Telenor. Dette dekkes av felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Bergensveien 19, orgnr. 914844568

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Bergensveien 19. Sameiet består av 9 boligseksjoner av eiendommen gnr 94 bnr 223 i Oslo kommune. Seksjon 1-9 er regulert til boligformål.
Sameiet står for fjellsikringen rundt eiendommen. Selger gjorde en egen vurdering om at det ikke har vært behov for ytterligere fjellsikring.

Svar fra styreleder(20.10.2025):
1.Er det planlagt noen større vedlikeholdsarbeider i nær fremtid, og eventuelt ekstraordinær kapitalinnkreving i den forbindelse?
Nei, ingen større vedlikeholdsarbeider er planlagt, men noen små avtaler trenger styret å tegne etter ønsker fra seksjonseiere. Eksempelvis gartnerarbeid, maling av trapper mm.
2. Er det grunn til å anta at felleskostnader eller fellesgjeld vil øke i nær fremtid?
Ikke noe utover en normal prisstigning. Usbl jobber for tiden med et forslag til budsjett for 2026, anbefalt prisstigning er ikke kjent for styret ennå. Når det gjelder nedbetaling av fellesgjeld, vurderer styret noen løsninger for raskere nedbetaling, men opptak av mer lån er absolutt ikke i sikte.
3. Er det praktiske opplysninger dere mener vi bør formidle til nye eiere?
Greit at man setter seg inn i vedtektene. At bilen parkeres i garasjen og gjesteparkering er for gjester eller kun for korte opphold. Ordinære skikk om avfallssortering følges, og annet eget avfall leveres til gjenbruksstasjoner.
4. Finnes det gjesteparkeringsplasser tilknyttet sameiet?
Det er 3 parkeringsplasser for gjester.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 27 000,-

DNB Bank ASA - Lånenummer: 16369453266
Totalt lånebeløp(per 20.10.2025): 270 636,-
Rente: 19 556,-
Avdrag: 11 613,-
Løpetid: 2039

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap(2024) viser et overskudd/underskudd på kr. 182 130,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig andre kostnader(tapt tvistesak mot utbygger) og reparasjon/vedlikehold.

Budsjettet for inneværende år(2025) legger til grunn et overskudd på kr. 43 031,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregenes

Dyrehold

Vedtektene inneholder ingen begrensninger når det kommer til husdyrhold.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP928272

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 359 kvm (Eiertomt)
Hyggelig boligtun med eneboliger i rekke. Fint opparbeidet fellesareal med lekeapparater, gressplen, busker og sitteplasser. Egen hageparsell med treplatting og plantekasser.
Boligfeltet er bygget i skrånende terreng med fjell på oversiden. Fjellskjæring er sikret med sikkerhetsnett. Registrert noe steinsprang/ mindre steiner som har falt ned. Fjellsikringsekspert skal ha kontrollert området og bekreftet at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt

Ref seksjoneringen er det kun terrassen som er tilhørende seksjonen. Per definisjon er områdene rundt huset, inkludert terrassen ved inngangspartiet fellesareal. I praksis bruk har de respektive husene brukt området utenfor sin egen bolig selv. Seksjoneringen ligger vedlagt.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger, se forøvrig kart for nærmere veibeskrivelse.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral beliggenhet i et stille og rolig boligområde på Grorud. Eiendommen ligger omgitt av grønne omgivelser med vakker utsikt mot Ammerudskogen og Lillomarka. Her bor man med kort vei til alt man trenger i hverdagen, samtidig som marka ligger rett utenfor døren.

Det er omtrent 3–4 minutters gange til bussforbindelser ved Grorud Senter, og kun 2 minutter til T-banestasjonen. Herfra går linje 4 mot Sinsen/Storo/Nydalen og linje 5 mot sentrum, med ca. 20 minutter til Jernbanetorget. Buss 31 stopper ved Grorud T og går hele døgnet.

Grorud byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. På Grorud Senter finner du blant annet apotek, Meny, Vinmonopolet, frisør, legekontor, bakeri og flere spennende restauranter. I tillegg ligger Kalbakken Senter, Stovner Senter og Linderud Senter i nærheten – alle med et omfattende utvalg av butikker og tjenester.

For den som setter pris på gode matopplevelser og et sosialt nabolag, er kafeen Tatie et hyggelig samlingspunkt (åpen onsdag–søndag). Den er populær blant både store og små, spesielt i sommerhalvåret når barna løper barføtte i gresset mens de voksne nyter kaffen ute. I tillegg ligger både Pizzabua Grorud og Osushi på Grorud Senter innen kort gangavstand, perfekte for en enkel middag eller take away.

Boligen har umiddelbar nærhet til Lillomarka, et ideelt område for turer året rundt. Her finner du flere sportsstuer med servering, som Lilloseter og Sinober, og et godt utbygd nettverk av turstier og lysløyper som brukes flittig til både løping, sykling og ski. Området byr også på flere idylliske bade- og fiskevann som Vesletjern, Steinbruvann (Stemmer'n), Badedammen og Alnsjøen, alle innen gangavstand. Rundt Steinbruvannet går en ca. 3 km lang rundløype som er populær til jogging og søndagsturer.

Området er kjent for sitt gode bomiljø og folkelige atmosfære. Naboene beskrives som vennlige og imøtekommende, og sameiet oppleves som trygt og inkluderende. Mange opplever at man raskt blir kjent med folk i nærområdet enten gjennom barnehage, skole eller lokale arrangementer.

Det skjer mye hyggelig i nærmiljøet gjennom året, som Turboklubb-turer for barnefamilier (i regi av DNT), Nærmiljømarkedet på Paviljongen over Grorud T, aktiviteter på Nordtvet gård, sykkelfiks på Ammerudklubben, quiz- og ølkvelder på Tatie og Steinhuggerfestivalen.

Rett i nærheten ligger også Lillomarka arena, et moderne helårsanlegg for idrett og aktivitet. Her finner du løyper, standplass, kunstgressbane, bygninger og tekniske anlegg, alt tilrettelagt for både organisert idrett og mosjonister.

Dette er et område som byr på den sjeldne kombinasjonen av nærhet til natur, trygghet, gode transportforbindelser og et inkluderende nabolag, perfekt for både familier og de som ønsker et rolig og balansert byliv.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 30.09.2019 - oppføring av rekkehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Innredet barnerom vegg i vegg med hovedsoverom er byggemeldt som disp rom. Det er dog omtalt som soverom i salgsmateriell da det er sllikt det er brukt for selger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
Noen byggesaker og plansaker i området:
- Hagaløkka 27 - Riving av bolig, garasje og uthus|Saksnummer:202214560|Siste bevegelse:Siste dok. 23.06.2025
- Bergensveien 25G-H - oppføring av garasje|Saksnummer:202504675|Siste bevegelse: 14.10.2025

Pågående plansak
- Saksnr:202102096|Saken gjelder:Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)|Sakstype:Detaljregulering
- Planprogram for Grorud sentrum: Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid. Som følge av denne er det også et midlertidig forbud om tiltak.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn.
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/94/223/5:
29.06.1934 - Dokumentnr: 909820 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1934 - Dokumentnr: 909822 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1936 - Dokumentnr: 10848 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

16.05.1968 - Dokumentnr: 6995 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:259
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:301
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1969 - Dokumentnr: 16013 - Skjønn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2011 - Dokumentnr: 884942 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bergensveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2013 - Dokumentnr: 198514 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bergensveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2025 - Dokumentnr: 1202652 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Bvb Eiendomsmegling AS
Org.nr: 917 427 925
Elektronisk innsendt

08.05.1925 - Dokumentnr: 900369 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:101
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223

29.06.1934 - Dokumentnr: 909821 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 94 BNR 224

23.08.1956 - Dokumentnr: 9494 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:381

25.11.1999 - Dokumentnr: 68742 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:381
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:94 Bnr:223

02.04.2014 - Dokumentnr: 268668 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 133/1412

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for

mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både

selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 63 750,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk. (1x gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 0,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 0,-

Samlet skal selger betale kr. 122 040,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. oktober 2025

Ansvarlig megler

Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler

Lotta Ottosen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47388110

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Bergensveien 19E

Bergensveien 19E

Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.)	325 elever, 19 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.)	270 elever, 13 klasser	14 min 🚶 1 km
Ammerud skole (1-7 kl.)	573 elever, 27 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Groruddalen skole (8-10 kl.)	282 elever, 12 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Apalløkka skole (8-10 kl.)	445 elever, 30 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Stovner videregående skole	700 elever, 45 klasser	8 min 🚗 3.4 km
Bjerke videregående skole	464 elever	7 min 🚗 4.8 km

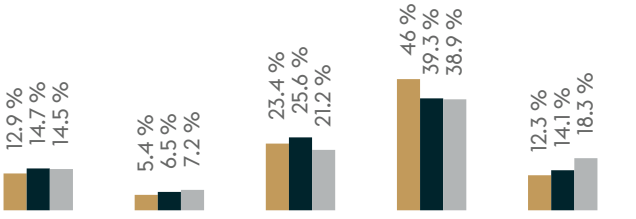
Offentlig transport

Grorud T	Totalt 10 ulike linjer	6 min 🚶 0.5 km
Grorud	Linje 4, 5	8 min 🚶 0.6 km
Grorud stasjon	Linje L1	23 min 🚶 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 🚗 10.7 km
Oslo Gardermoen		31 min 🚗

Barnehager

Ross Goulet Meidapedagogikk Co...		12 min 🚶
Grorud idrettsbarnehage (1-5 å...	81 barn	11 min 🚶 0.9 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år)	135 barn	12 min 🚶 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Grorud	1 918	1 026
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

Sport

Tiurleiken skole	12 min
Orremyr borettslag	12 min
Grorud Sportssenter	10 min
Fresh Fitness Romsås	14 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 75/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

REKKEHUS

Bergensveien 19E, 0963 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:
0 TG 0	INGEN AVVIK
12 TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
4 TG 2	VESENTLIGE AVVIK
0 TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
2 TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:94, Bnr: 223
Hjemmelshaver:	Ida Bergli Wold og Jørgen Kothe-Næss
Seksjonsnr:	5
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	felles eiet 3 359 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Ikke oppgitt
Byggeår:	2014

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	07.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selger var tilstede under hele befaringen.
Oppdragsgiver:	Ida Bergli Wold og Jørgen Kothe-Næss
Tilstede under befaringen:	Ida Bergli Wold
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:
Hyggelig boligtun med eneboliger i rekke. Fint opparbeidet fellesareal med lekeapparater, gressplen, busker og sitteplasser. Egen hageparsell med treplatting og plantekasser.
Boligfeltet er bygget i skrånende terreng med fjell på oversiden. Fjellskjæring er sikret med sikkerhetsnett. Registrert noe steinsprang/ mindre steiner som har falt ned. Fjellsikringsekspert skal ha kontrollert området og bekreftet at tilstrekkelig sikkerhet er ivaretatt.

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig i rekke over 2 plan oppført med støpt dekke på grunn. Etasjeskiller av trebjelkelag med trinnlydsplater.
Yttervegger av isolert bindingsverk kledd med malt panel.
Takkonstruksjon er bygget som et tradisjonelt sperretak av tre med 300mm isolasjon, tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk og innholdsrik enebolig i kjede fra 2014. Ingen vesentlige avvik registrert.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner på oppholdsrom. Varmekabler på badegulv og i entre. Opplyst at det er usikkerhet om varmekabler i gang fungerer, da displayet er komplisert å regulere. Må påregnes at varmekablene ikke fungerer.
Rentbrennende vedovn i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad og entre. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til ca 2,4m i 1.etg. I 2.etg er det skråtak fra 2,5m opp til ca 4,4m.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

Registrert noe riper og slitasje i parkettgulv.

Opplyst at det er at det har vært observert sølvkre i boligen. Stort sett på badene og ved varmtvannsberederen. Et par tilfeller andre steder. Selgere har regelmessig satt ut limfeller, brukt lavendelprodukter og fokusert på å støvsuget regelmessig og brukt tørrmopp ofte.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	64	0	0	8	59	5
2.etg	55	0	0	0	55	0
SUM BYGNING	119	0	0	0	114	5
SUM BRA	119					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.etasje:
Stue/kjøkken, bad, bod, entre og trapp/gang.

2.etasje:
4 soverom, trapp/gang og bad.

BRA-e:

Ingen

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Boden er definert som Bra-i (innvendig bruksareal), da det er dør mellom boenheten og bod. Dersom det ikke hadde vært dør direkte til bod, kun fra utsiden, ville bodarealet vært definert som Bra-e.

Definisjoner:
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

EIERSKIFTERAPPORT™

GARASJE / UTHUS:

Felles garasje er ikke befart. Opplyst at det medfølger en garasjeplass til boligen.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

17/10/2025

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Boligen er opplyst å være bygget opp med ringmurselementer fra Jackon. På innsiden av ringmuren ligger det 200mm isolasjon, radonsperre og 80mm betongplate. Over betongen ligger det trinnlydsplater i trefiber.

Ingen synlige skjevheter registrert. Ringmurselementer er delvis synlige rundt hus, kledd med fibersementplater på utsiden. Ukjent hvordan frostsikring med isolering på utsiden av grunnmur er ivaretatt.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Utvendig terreng bestående av grislagt gangvei. Hage med gressarealer, markterrasse og beplantning.

Bygningsmassen er oppført i noe skrånede terreng med fall fra baksiden av huset og ned mot Bergensveien (forsiden).

På oversiden av huset er det manglende fall bort fra husvegg. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning, da overflatevann skal ledes hurtigs mulig vekk fra konstruksjonen.

TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger oppført som isolert bindingsverk av tre. Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Utvendige flater av malt liggende trepanel. Kledningen ble visuelt undersøkt uten å avdekke vesentlige avvik, kun moderate riss/sprekker i kledning ved hjørnekasse og nederste kledningsbord på utvalgte steder. Kledning mot markterrasser burde vært hevet noe. Står i fare for fuktoppsug. Ikke registrert skader som følge av dette, men konstruksjon bør observeres over tid.
Det ble registrert skade på ett panelbord som følge av steinsprang fra fjellsiden som har truffet husvegg.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra byggeår 2014.
Ikke opplyst om funksjonsfeil på vinduer.

Merknader:

4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Ikke opplyst om utfordringer med takkonstruksjon.
Takkonstruksjonen er del av fellesareal og derfor ikke vurdert i denne tilstandsvurderingen.

Merknader:

TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Takkonstruksjonen er del av fellesareal og derfor ikke vurdert i denne tilstandsvurderingen.

Merknader:

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanalgjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Det er et lite teknisk areal med vent.aggregat over bad i 2.etg. Arealet er kun besiktiget via bilder, pga begrenset adkomstmuligheter. Ingen tegn til fuktskjolder eller kondensskader. Ventilasjonskanaler er isolert og gjennomføringer ser ut til å være tette.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

EIERSKIFTERAPPORT™

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes ikke som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er treplattinger på forsiden og baksiden av huset.

Det er ikke avdekket vesentlige avvik ved terrassene, utenom normal bruksslitasje i forhold til alder.

Bemerkes likevel at avstand mellom panelvegg og platting er liten. Videre ble det registrert vannsamling på terrassebord på forsiden av hus.
Terrassebord har begrenset brukstid og nye bord på påregnes i nær framtid.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra byggeår 2014.

Badet inneholder dusjhjørne med skyvedør av glass, liten heldekkende servant med skuffer og gulvstående toalettsisterne.

Det er mekanisk avtrekk med ventil i himling over dusj.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i dusjsone.

Det måles tilfredsstillende lokalt fall i dusjsone, samt ledende fall fra vanninnstallasjoner til sluk forøvrig. Høydeforskjell fra overkant slukrist til topp flis ved terskel er målt til 25mm som er i tråd med krav.

Det er gulvskinne til skyvedør mot dusjnisje. Denne skinnen hindrer eventuelt lekkasjevann fra toalett eller servant å renne til sluk. Det må etableres åpning i gulvskinne, eventuelt fjerne gulvskinne for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring.

Merknader:

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Membran av antatt smøremembran med mansjetter. Ikke visuelt tilgjengelig pga slukets utforming.

Det er boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende bod under trapp for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon.
Ingen synlige tegn eller forhøyede fuktverdier.

TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Merknader:

7.2 Bad 2.etg

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Pent flislagt bad fra byggeår.

Badet inneholder dusjnisje med innfellbare glassdører, gulvstående toalett og heldekkendeservant med skuffer under, speil med lys over, samt vaskemaskin.

Registrert noe smuss i fuger, spesielt i dusjsone og overgang vegg/gulv.

Det er mekanisk avtrekksventil i himling over dusj og tilluft via spalte under dør.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med varmekabler. Sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt ca 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Merknader:

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Det er borret hull for visuell kontroll og fuktmåling i vegg fra soverom inn mot bad. Det er ingen tegn til fukt i veggkonstruksjon.

TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Pent kjøkken med lyse fronter og laminat benkeplate med nedfelt vaskekum.
Delvis integrerte hvitevarer og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator med avtrekk til aggregat og ut over tak.

Merknader:

9. Rom under terreng

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014
Hovedstoppekranen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det meste av røranlegg antas å være originalt fra byggeår 2014.

Forøvrig består VVS anlegget av plast (Sanipex) i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er ikke lokalisert og dermed ikke testet.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Det er plassert OSO varmtvannsbereder på 200liter i teknisk rom under trapp.

Ved eventuell drypplekkasje fra varmtvannsbereder vil vann ledes til sluk. Gulv under bereder er flislagt. Ukjent om det er membran. Antakeligvis ikke. Ved større lekkasje, vil gulv utover flisareal være utsatt for vannskade.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det var rengjort i 2025

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har mekanisk avtrekk. Ett aggregat for badet i 1.etg styres med bryteren ved døren til badet.
Kjøkkenhette og bad i 2.etg er koblet til samme aggregat som er plassert på loftsareal over bad i 2.etg Dette aggregatet styres fra kjøkkenhette over komfyr. Ventilasjonsanlegget er levert av Flexit.

Ventilasjonsanlegget har blitt renset av ventilasjonsfirma nylig. Dette anbefales hvert 5.år.
Anlegget har filter som bør byttes ved jevne intervall. Ukjent når det ble byttet sist.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer lokalisert på vegg i bod. Anlegget er hovedsaklig skjult og dermed begrenset tilgang for visuell kontroll.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	TG2 settes på bakgrunn av manglende tilstrekkelig dokumenterte terrengforhold og kun svakt fall ut fra husvegg, spesielt på baksiden av huset.
7.1.2	Bad 1.etg Overflate gulv
	TG2 er vurdert, da gulvskinne til skyvedør hindrer lekkasjevann i å renne til sluk.
7.1.3	Bad 1.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt med bakgrunn i tetteskjiktets alder og at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
7.2.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 er gitt da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kothe-Næss, Jørgen	9578-5999-4-2228766	2025-10-20 21:04:41
Wold, Ida Bergli	9578-5999-4-1794784	2025-10-20 21:02:52

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0258/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bergensveien 19E, 0963 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ida Bergli Wold, Jørgen Kothe-Næss

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. januar 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP928272
Forsikret i: If Skadeforsikring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har byttet servantskap, blandebatteri, speilskap og trykknapp til toalettet på badet i andre etasje.

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

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Strømmen Rørlegger Bedrift AS hadde ansvar for rør/VVS da boligen ble bygget i 2014.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har kledd skilleveggen på terrassen med spiler og byttet toppbord på denne. Vi har også bygget en sittebenk som er forankret i fjellet. I boden ved inngangspartiet har vi foret ut og listet rundt begge dørene. I garasjen har vi fått satt inn en Zaptec elbillader ved vår parkeringsplass, i 25.november 2024. Utført av Elfi elektro.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Vi har hatt kontroll og vedlikehold/rens av ventilasjonssystem 15. desember 2023, av Ventertek AS. Dette anbefales hvert femte år.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: - Etablert gruvei inn til boligen (2022) - Planert ut og etablert en bålpanneplass bak huset (2025) - Spilevegg og byttet lampe i entré (2023) - Byttet kjøleskap (2023) og oppvaskmaskin (2025) på kjøkkenet - Hengt opp ny lamper på barnerommet (2022) og på hovedsoverommet (2024) - Malt vegger i stue, kjøkken og spisestue (2024) - Malt tak i stue (2025) - Malt vegger og tak på barnerommet (2022) - Malt pipe (2025) - Malt vegger på babyrommet (2025) - Malt kortveggen på hovedsoverommet (2025) - Elektriker Jan-Erik Lysø, undersøkte strøm til varmekablene i gangen (2023, ikke dokumentert). Han sa at strøm så ok ut, men at den digitale termostaten var veldig komplisert og muligens var feilinnstilt.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Ja

Beskriv: Det er dårlig trekk når man fyrer opp i peisen, men dette bedrer seg etterhvert. Vi har hatt peisdøren på gløtt når vi fyrer opp, og lukket den når vi har fått god fyr og peisen er varm. Feiemester Alf Petter AS Ildsted og Skorsteinsservice har inspisert peisovn og pipe (2024, ikke dokumentert). Han konkluderte med at alt ser korrekt ut, men for bedre trekk kan man vurdere å installere en pipevifte. Det har sprukket opp i overgangen mellom pipe og vegg/tak i andre etasje.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har opplevd noe kondens på innsiden av vinduene i andre etasje på vinteren når ventilasjonsanlegget har stått på laveste nivå.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det var sølvkre i boligen da vi kjøpte den. Vi har sett de av og til i tilknytning til våtrom og varmtvannstank, men ikke opplevd dette som sjenerende. Da har vi bl.a. satt ut limfeller.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vi har hatt takstmann her som har skrevet ny tilstandsrapport i oktober 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport oktober 2025.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja

Beskriv: Vi har fått nabovarsel om at det skal bygges tre boliger på tomten ovenfor oss, ved Hagaløkka.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

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

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja

Beskriv: Sameiet har snakket om at de ønsker å oppgradere sikringsskapet i garasjen, slik at alle enhetene kan få etablert elbillader. Vi vet at det hentes inn tilbud, men ingenting er avklart. Sameiet undersøker mulighetene om å få inn en gartner som kan bistå fellesarealene. Sameiet ser på ulike nedbetalingsmuligheter for Sameiets lån.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 23-0258/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Wold, Ida Bergli	**2025-10-20**	**Kothe-Næss, Jørgen**	**2025-10-20**

Identifikasjon

bankID Wold, Ida Bergli

Identifikasjon

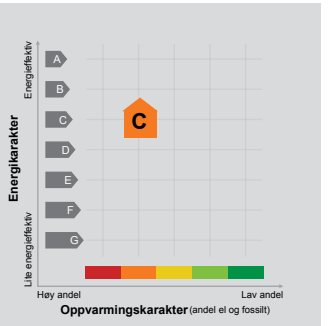
bankID Kothe-Næss, Jørgen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bergensveien 19E
Postnummer	0963
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	223
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300249722
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-176670
Dato	05.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innetemperaturen
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2014
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**267 031**	**154 955**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-196 931	-79 683
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	90 490	191 760
B. Endring arbeidskapital	**-106 442**	**112 076**
C. Arbeidskapital	**160 589**	**267 031**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	179 710	289 120
Kortsiktiggjeld	-19 121	-22 089
C Arbeidskapital	**160 589**	**267 031**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	501 768	492 286	501 059	531 691
Sum leieinntekt		**501 768**	**492 286**	**501 059**	**531 691**
Sum inntekt		**501 768**	**492 286**	**501 059**	**531 691**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	1 410	1 410	1 410	1 410
Styrehonorar	2	10 000	10 000	10 000	20 000
Driftskostnad					
Energikostnad		15 276	18 617	24 500	15 500
Kostnad eiendom/lokaler	3	20 246	25 927	24 600	25 700
Kommunale avgifter/renovasjon		146 288	124 690	146 000	170 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	1 094	0	1 500	2 600
Reparasjon og vedlikehold	5	128 522	0	75 000	72 000
Revisjonshonorar		0	4 634	5 000	0
Forretningsførerhonorar		34 082	59 578	63 000	32 000
Andre honorar	6	39 311	40 448	2 000	10 000
TV/bredbånd		64 632	60 570	63 000	68 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		240	0	500	350
Forsikringer		57 897	53 610	57 900	68 000
Andre kostnader	7	164 901	123 331	2 500	3 100
Tap		0	40 100	0	0
Sum kostnad		**683 898**	**562 914**	**476 910**	**488 660**
Driftsresultat		**-182 130**	**-70 628**	**24 149**	**43 031**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 218	10 399	0	0
Rentekostnad		22 019	19 455	13 107	20 293
Netto finansposter		**14 801**	**9 055**	**13 107**	**20 293**
Årsresultat		**-196 931**	**-79 683**	**11 042**	**22 738**
Overført sameiekapital		-196 931	-79 683	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-196 931**	**-79 683**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Bergensveien 19

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		5 357	5 974
Forskuddsbetalte kostnader		42 879	37 740
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		131 474	245 405
Sum omløpsmidler		**179 710**	**289 120**
SUM EIENDELER		**179 710**	**289 120**

Balanse 2024 Sameiet Bergensveien 19

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-121 660	75 271
Sum opptjent egenkapital		**-121 660**	**75 271**
Sum egenkapital	**8**	**-121 660**	**75 271**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	282 249	191 760
Sum langsiktig gjeld		**282 249**	**191 760**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		17 073	20 523
Påløpne renter		111	110
Annen kortsiktig gjeld		1 937	1 456
Sum kortsiktig gjeld		**19 121**	**22 089**
Sum gjeld		**301 370**	**213 848**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**179 710**	**289 120**

Sted:_____ Dato:_____

Ferhat Tasnim Khan	Aslam Alam	Premaraja Thangavel
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

391 Sameiet Bergensveien 19 Org. nr 914844568

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 9 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 94, b.nr 223 i 0301 Oslo kommune.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring NUF polise nr. SP928272.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bergensveien 19

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	399 720	399 720
3609 Leie parkering	16 884	13 164
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	63 072	60 156
3650 Innkrevde felleskostn. renter	13 689	11 344
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	8 403	7 902
Sum	**501 768**	**492 286**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	10 000	10 000
Sum	**11 410**	**11 410**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 600
6360 Annet renhold	219	1 414
6391 Snømåking/strøing/feiing	18 807	22 812
6392 Containerleie/tømming	1 220	100
Sum	**20 246**	**25 927**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	994	0
Sum	**1 094**	**0**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	96 990	0
6642 Snekkerarbeid	5 313	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 219	0
Sum	**128 522**	**0**

kostnad på konto 6613 er redusert med 30 000 kr i form av støtte fra Usbl bomiljøfond.

391 Sameiet Bergensveien 19 Org. nr. 914844568

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 783	6 188
6720 Juridisk honorar	27 528	34 261
Sum	**39 311**	**40 448**

Konto 6720 gjelder fakturaene for juridisk bistand ifb sak mot utbygger.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	79	525
7719 Møter, div. styret	0	58
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 800	0
7770 Betalingskostnader	939	929
7771 Andre gebyrer	161 193	119 607
7772 Omkostninger inkasso	464	0
7773 Omkostninger innkreving	426	2 212
Sum	**164 901**	**123 331**

Kostnad på konro 7771 gjelder tapt tvistesak mot utbygger.

Noter årsregnskap 2024 Sameiet Bergensveien 19

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	75 271	-196 931	-121 660
Sum opptjent egenkapital	**75 271**	**-196 931**	**-121 660**
Sum egenkapital	**75 271**	**-196 931**	**-121 660**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**16369453266**	**16366613386**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2023
Rentesats:	7.20 %	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.06.2039	27.11.2024
Opprinnelig lånebeløp:	285 000	200 000
Lånesaldo 01.01:	0	191 760
Avdrag i perioden:	2 751	191 760
Opptak i perioden:	285 000	0
Lånesaldo 31.12:	**282 249**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	215 549	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369453266	4	36 731	146 924
	5	27 065	135 325

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

391 Sameiet Bergensveien 19 Org. nr. 914844568

Resultat og balanse med noter for Sameiet Bergensveien 19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Bergensveien 19

Styreleder	Ferhat Tasnim Khan (sign.)	15.05.2025
Styremedlem	Aslam Alam (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Premaraja Thangavel (sign.)	14.05.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Bergensveien 19

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ferhat Tasnim Khan
Styremedlem, Premaraja Thangavel
Styremedlem, Aslam Alam
Varamedlem, Giang Thanh Thi Ho

Styret i Sameiet Bergensveien 19 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Bergensveien 19 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Bergensveien 19 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 914844568

Sameiet Bergensveien 19 består av 9 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Bergensveien 19 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP928272. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

(veiledende tekst: Velg mellom alternativene 1-3)

Alt 1 Sameiet Bergensveien 19 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 2 Sameiet Bergensveien 19 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Alt 3 Sameiet Bergensveien 19 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak ...
- Tiltak ...
- Tiltak ...

(veiledende tekst: eksempler på tiltak; brannøvelse, kontroll av lekeplass, kontroll av el-anlegg osv.)

Styrets arbeid

Styret har møtt jevnlig til styremøter og løpende kommunikasjon har skjedd pr. sms, telefon og epost. Nylig er en gruppechat opprettet på Whatsapp for styret som ser ut til å fungere fint og effektivt.

Styret har i sin forrige periode arbeidet med følgende saker:

1. Budsjettering

Gjennomført etter nøye gjennomgang av nødvendige kostnader og forventet prisutvikling.

2. Rettssaker er avsluttet

Saker vedr næringsseksjoner er fulgt opp og tilhørende kostnader er innbetalt.

3. Kostnadsbesparende tiltak

Reforhandlet forretningsfører avtale med USBL og byggforsikring med IF. Avtale med KPMG (revisor) er sagt opp.

4. Vedlikehold og annet

Vedtekter er endret iht. forslag under siste årsmøte.

Garasjeport og -dør er reparert 1-2 ganger.

Steinbelegg/sti er etablert på plen.

Topplist tilhørende hovedtrapp er utskiftet.

Skilting av "adresse" og "Privat område" er utført, sistnevnte er ikke satt opp enda.

Vårdugnader er gjennomført som planlagt.

Reklamert på snøbrøyting.

Oslo kommune kontaktes hvis søppel ikke hentes.

Lysarmaturer skiftes ved behov.

Det søkes støtte for tiltak fra Bomiljøfondet i USBL.

Dialog holdes med seksjonene pr. epost.

5. Kommunikasjon med eksterne aktører

Opptak av lån fra Dnb for innbetaling av idømte retts kostnader samt advokat kostnader.

Løpende kontakt med GU for nøkler og andre henvendelser. Videreformidling av info om nye eiere av næringsseksjoner til USBl.

6. Planlagte tiltak

Innhenter tilbud på vedlikehold av diverse arbeider for fremtidig vedlikehold, deriblant oppdatering av elektro-skap i garasjeanlegg, ventilasjonsrens i boliger, vedlikehold av hovedtrapp.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.05.2025

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD

Er dyreholdet tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? DYR I SÅND I FELLESAREALER

FREMLEIE/GODKJENNELSE

Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	REGISTRENING / GODKJENNING I STYREPORTAL
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

	Samelets långiver(er):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	DNB	270 636,-	Hvert kvartal	6,8%	ca. 20000,- pr. år	
2						

Betaler samelet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? 15 år, vurderer kortere tid.
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 26 245,- Det er et felles lån, tallene utregnet pr. enhet.	
Har samelet formue?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr / Seksjonens andel formue? Kr

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER

Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4395,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr
Forfallsdato:	20.	Fellesutgiftene inkluderer:	STRØM, VANN, FORSIKRING, GARASJE HUS ~~ALT~~ U FORRETNINGSFØRER.	
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	FØLGER NORMAL PRIS STIGNING
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato	

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Seksjonens renteinntekter kr:		Seksjonens renteutgifter kr:	

GEBYR

		Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei		
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

Nordvik Ullevål
Org.nr: 917 427 925
Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Vår ref: 23-0258/25
Oslo, 13.10.2025

Megleropplysninger på Bergensveien 19E - gnr. 94, bnr. 223, snr. 5 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Ida Bergli Wold	Bergensveien 19 E, 0963 Oslo	29.12.1987
Jørgen Kristen Vaas	Bergensveien 19 E, 0963 Oslo	15.03.1988

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

Navn på				
Styreleder	Navn: FERHAT T. KHAN	Tlf.: 41372547	E-post.: Bergensveien19se@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune: OSLO
Sameiets org.nr:	914 844 568	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☒ Nei	~~Hvis ja~~ 3
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: IF SP 928272			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	FØLGER MED BOLIGEN.			
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr: ca. 150 pr. mnd.	

Tilrettelegges i år.

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER

21/10-25 Oslo

Sted, dato

Signatur

Vi ber om at følgende blir tilsendt:

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

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post lo@nordvikbolig.no.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Lotta Ottosen
Eiendomsmegler/fullmektig
+47 473 66 110 / lo@nordvikbolig.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Bergensveien 19 søndag 25.05.2025 kl. 13:00 - På uteområdet. .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Sameiet Bergensveien 19 v/ Ferhat Tasnim Khan

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Sameiet Bergensveien 19 v/ Premraja Thangavel

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Valgt ble: Aslam Alam og Premraja Thangavel

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sekretær og møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

- Antall fremmøtte med stemmerett: 6
- Antall fullmakter: 0

- Totalt: 6

Vedtak:

- Antall fremmøtte med stemmerett: 6
- Antall fullmakter: 0

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 6
- Avholden: 0

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått. Noen poster ble diskutert og gått i dybden på.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

• Antall for: 6
• Antall mot: 0
• Antall blankt: 0
• Total antall stemmer: 6
• Avholden: 0

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
• Antall for: 6
• Antall mot: 0
• Antall blankt: 0
• Total antall stemmer: 6
• Avholden: 0

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 20 000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Tilrettelegging for El-bil lading

Det er behov for oppgradering av det elektriske i garasjen, hovedsakelig for etablering av ny lade infrastruktur.

Eksisterende ladere (3stk) demonteres siden de ikke kan brukes i det nye systemet. Ladestasjoner bestilles og betales av den enkelte beboer.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt. Det prøves å innhente flere tilbud for kontrollsjekk. Stønad for miljøtiltak undersøkes hos USBL og evt. Oslo kommune.

Resultat etter avstemning av beslutningssak.
• Antall for: 6
• Antall mot: 0
• Antall blankt: 0
• Total antall stemmer: 6
• Avholden: 0

5.2 Utskifting av trappetrinn og repos på hovedtrappa

Malingen er slitt og trevirke er fuktskadet. På sikt skal hovedtrapp skiftes ut, kanskje i annet materiale, men det er langt fram i tid. Noen trinn kan være medføre skade på mennesker/materiell ved fall. Anbefales skiftet ut.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
• Antall for: 6
• Antall mot: 0
• Antall blankt: 0
• Total antall stemmer: 6
• Avholden: 0

5.3 Si opp avtale om snøbrøyting med Vaktmesterkompaniet

Prisen ligger på rundt 20 000,- for sesongen og prisstigning følger hvert år. I tillegg hender det ofte at minimum en beboer må rydde rotet etterlatt etter snøbrøyting.

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt. snøbrøyteavtale fortsetter, men styret kan prøve å lage en bedre avtale hvis mulig.

Resultat etter avstemning av beslutningssak
• Antall for: 6
• Antall mot: 0
• Antall blankt: 0
• Total antall stemmer: 6
• Avholden: 0

5.4 Idemyldring utenfor den formelle delen av møtet

Den formelle delen av møtet er hevet før det åpnes til debatt i denne saken.

styret inviterer til idemyldring:

Hvordan ønsker du at vi skal utvikle vårt sameie i fremtiden? Hva er dine konkrete innspill til styret? Vi tar praten om hvilke ønsker, tanker og forventninger om hva hver enkelt sameier tenker.

Resultat av idemyldring:

Samtlige deltakere deltok aktivt i diskusjoner og har et ønske om å ha et velfungerende sameie. Følgende ble tatt opp:

1. Bedre oppmøte ved vårdugnader. Styret bør vurdere å innføre gebyr. Rydding på dugnader bør effektiviseres /bedres.

2. Alle bør ta ansvar for fellesarealer og ikke henge opp i "mitt" og "ditt". Skråning mot Bergensveien er vanskelig å stelle. Man ser behov for faglig støtte under en dugnad for å få orden. Ida i 19E er villig til å klippe gress på plen i samarbeid med seksjonseierne, samt bistå med faglige råd ved rydding i skråningen. Enkelte utvekster må bort fra roten. På sikt kan det være behov for en permanent løsning for skråning, f.eks. busker. Løsningsforslag kan styret allerede jobbe med.

3. USBL tilbyr HMS-Bevar mot en årlig kostnad på ca. 6000,- . En oversikt meddeles oss som tar for seg viktige HMS-punkter. Samtlige deltakere på årsmøte anser HMS-arbeid som nyttig.

4. Snøen som samler seg på gressplener og ved innganger hindrer atkomst til boligene. Oppleves som problematisk ved akutte helse-relaterte hendelser. Pr i dag er snømåking overlatt til vilkårlige husstander. Sameiet kan tenke seg et mer systematisk snømåking i vintersesonger.

5. Det er et felles ønske om at familier som tas inn som leietakere bør godkjennes av styret og bli innregistrert i Styreportal.

6. Ida i 19E gjerne deltar på befaring hvis/når prosjektet " La humle leve" blir støttet av USBL.

7. Steinbelegg ønskes på inngangssidene, også der betongheller er lagt pr. idag

8. Seksjonseiere foreslår å samle inn et visst beløp pr. enhet for raskere nedbetaling av felleslånet på sameiet. Beløpet kan f.eks. være 5000,- pr. enhet pr. år. Den kvartalsvise nedbetalingen holdes uendret.

9. Styret ønsker bedre dialog og tilbakemeldinger fra mottakere av eposter. Respons gis i tide når en en sak er aktuell.

Vedtak:

Styret samler innspill og kommer tilbake med et sammendrag.

Sakene tas til orientering.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ferhat Tasnim Khan ble valgt som styreleder for to år i 2023 og er på valg. Det skal velges en ny styreleder i sameiet for perioden 2025-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Ferhat Tasnim Khan for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Premaraja Thangavel ble valgt som styremedlem for ett år i 2024 og er på valg. Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2025-2027.

Aslam Alam ble valgt som styremedlem for 2 år i 2023 og er på valg. Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2025-2027.

Vedtak:

Valgt ble: Premaraja Thangavel for 1 år.

Valgt ble: Aslam Alam for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Giang Thanh Thi Ho ble valgt som varamedlem for 1 år i 2024 og er på valg. Det skal velges ett nytt styremedlem i sameiet for perioden 2025-2026.

Vedtak:

Valgt ble: Giang Than for 1 år.

Protokoll for Sameiet Bergensveien 19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ferhat Tasnim Khan (sign.)	02.06.2025
Sekretær	Premaraja Thangavel (sign.)	03.06.2025
Protokollvitne	Aslam Alam (sign.)	02.06.2025
Protokollvitne	Premaraja Thangavel (sign.)	03.06.2025

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 601576378
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	94	223

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	94	223	0	1	133 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	2	133 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	3	133 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	4	133 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	5	133 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	6	177 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	7	177 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	8	177 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	9	177 / 1412	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	94	223	0	10	13 / 1412	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	94	223	0	11	13 / 1412	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	94	223	0	12	13 / 1412	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 268668 Tinglyst: 02.04.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

27.03.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

27.03.2014 15.17

Side 1 av 1

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til:
Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	Oslo	94	223		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
829 35 0122	JM Norge AS		1/1

17.03.14
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	133	B	11	N	13		21				31			
2	B	133	B	12	N	13		22				32			
3	B	133	B	13				23				33			
4	B	133	B	14				24				34			
5	B	133	B	15				25				35			
6	B	177	B	16				26				36			
7	B	177	B	17				27				37			
8	B	177	B	18				28				38			
9	B	177	B	19				29				39			
10	N	13		20				30				40			
SUM BRØK		1386		SUM BRØK		26		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1412 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Dato	Utstederes underskrift
21.10.2013	TORE SELTHEIM OLE STENSRØD

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Kommune
94	223		1-12	OSLO

Dato	Underskrift	Stempel
14.3.14		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

Dato	Utstedors underskrift
21.10.2013	TURE SVERRE HEIER OLE STEENSRUD



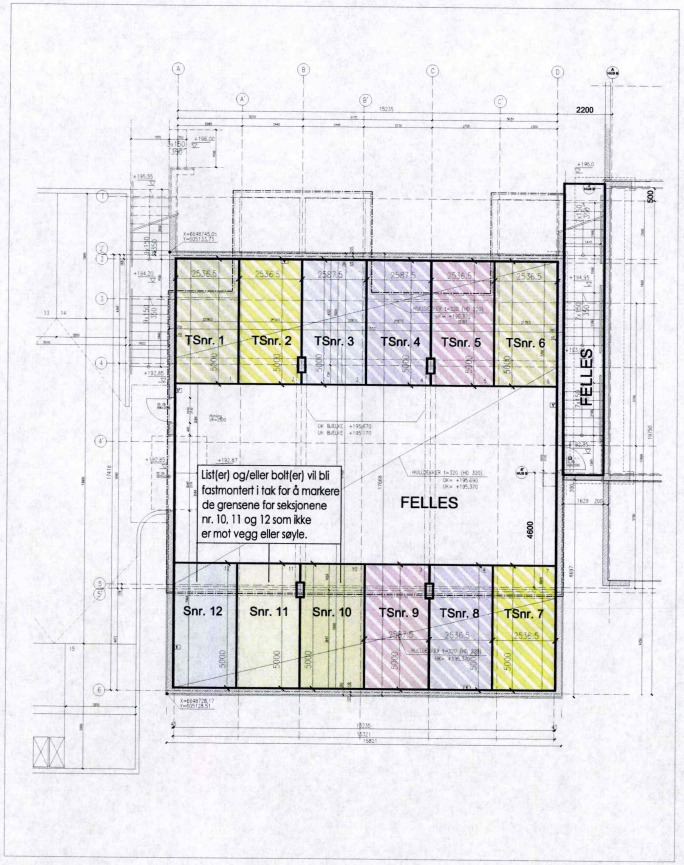
Bergensveien 19 A, 19 B, 19 C, 19 D, 19 E og 21 A, 21 B, 21 C, 21 D - «fotavtrykk»
Tomt 94/223
Tomtegrenser
Kjeller

Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19 A, 19 B, 19 C, 19 D, 19 E og 21 A, 21 B, 21 C, 21 D
0963 Oslo

Seksjonering
M = 1:500

VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Situasjonsplan
Dato: 28.02.2014



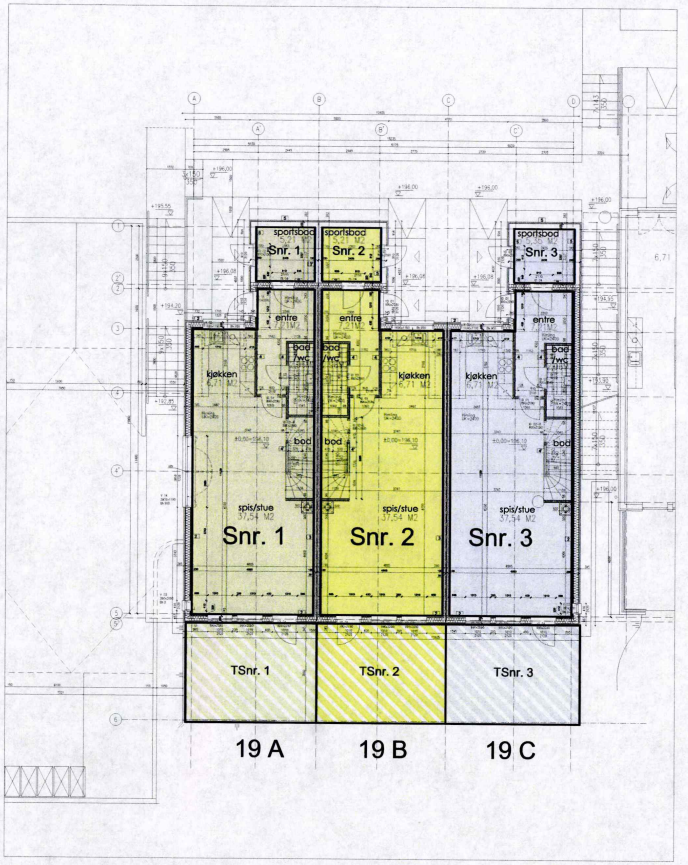
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19
0963 Oslo

Seksjonering
M = 1:150

VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HUS A

Plan Kjeller
Dato: 28.02.2014



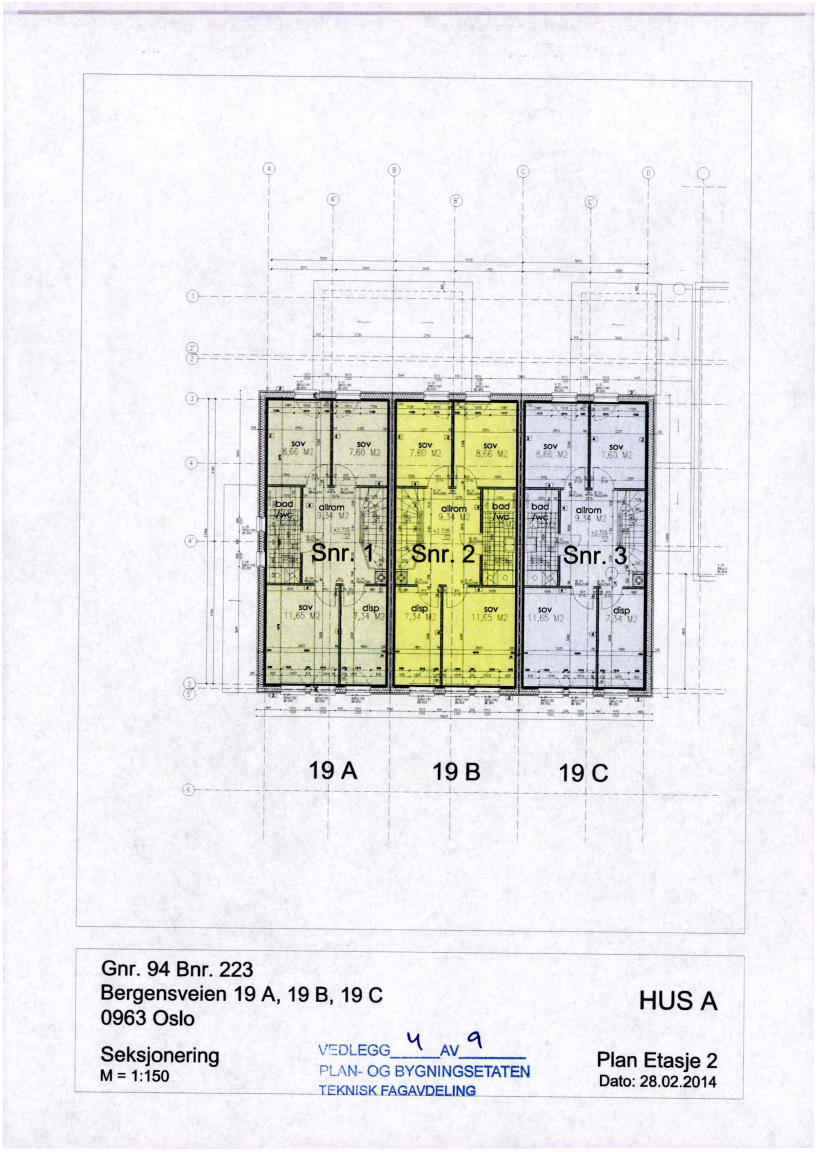
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19 A, 19 B, 19 C
0963 Oslo

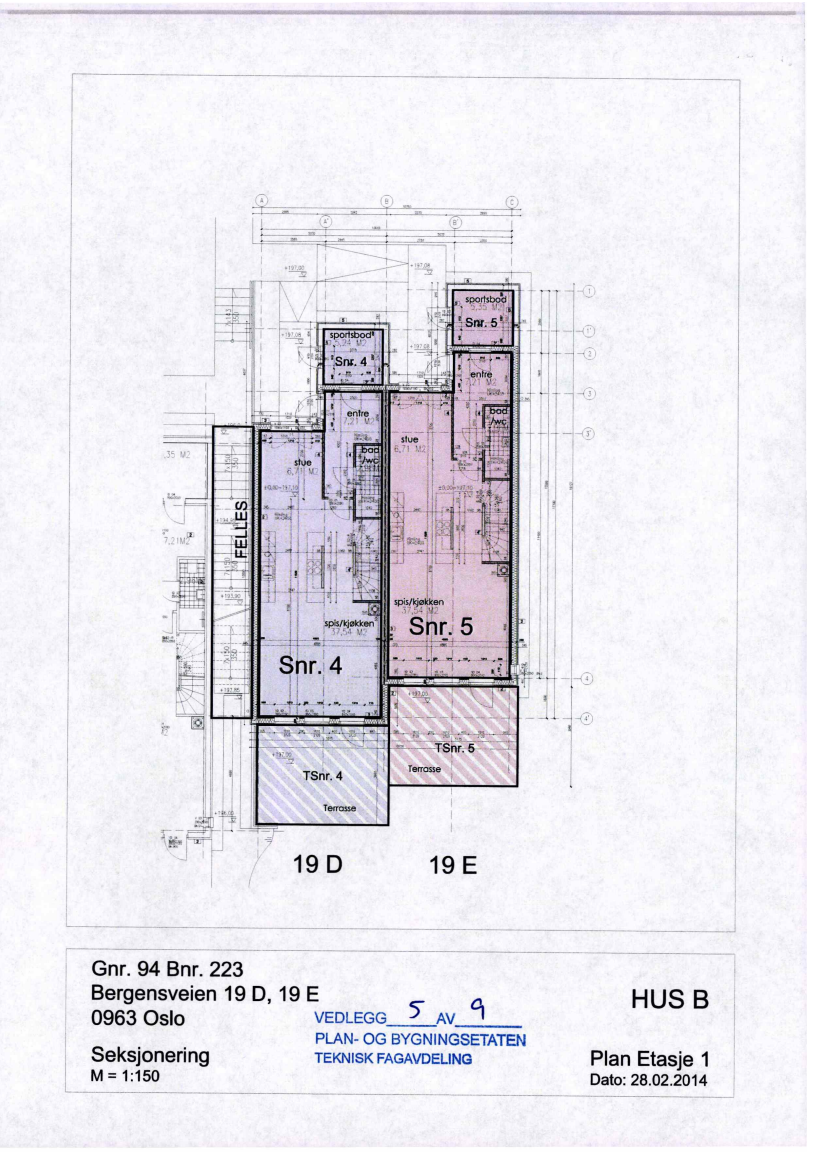
Seksjonering
M = 1:150

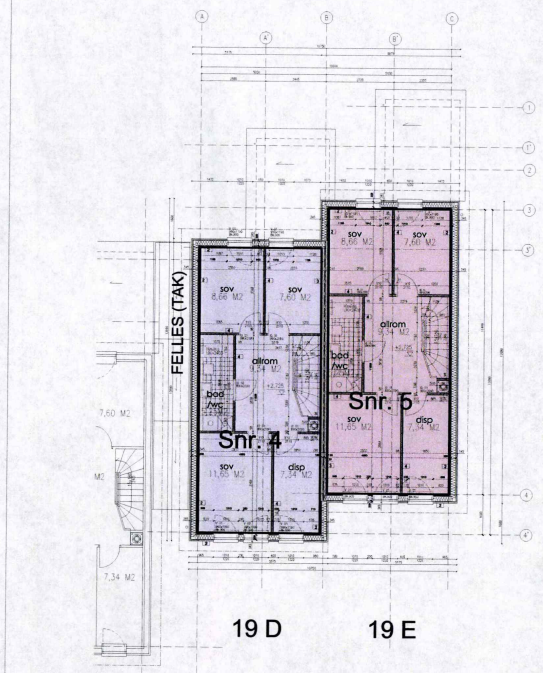
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HUS A

Plan Etasje 1
Dato: 28.02.2014


Snr. 1
Snr. 2
Snr. 3
19 A
19 B
19 C
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19 A, 19 B, 19 C
0963 Oslo
HUS A
Seksjonering
M = 1:150
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan Etasje 2
Dato: 28.02.2014


FELLES
Snr. 4
Snr. 5
TSnr. 4
TSnr. 5
Terrasse
19 D
19 E
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19 D, 19 E
0963 Oslo
HUS B
Seksjonering
M = 1:150
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan Etasje 1
Dato: 28.02.2014



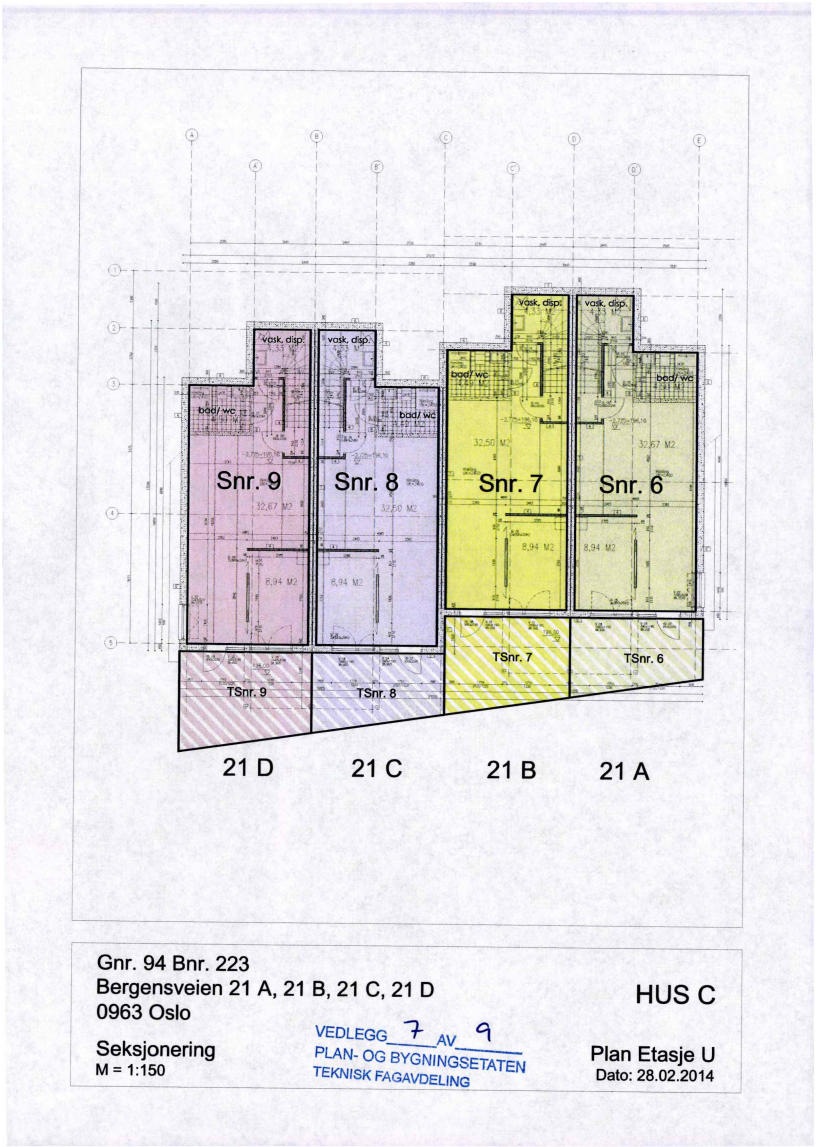
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 19 D, 19 E
0963 Oslo

Seksjonering
M = 1:150

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

HUS B

Plan Etasje 2
Dato: 28.02.2014



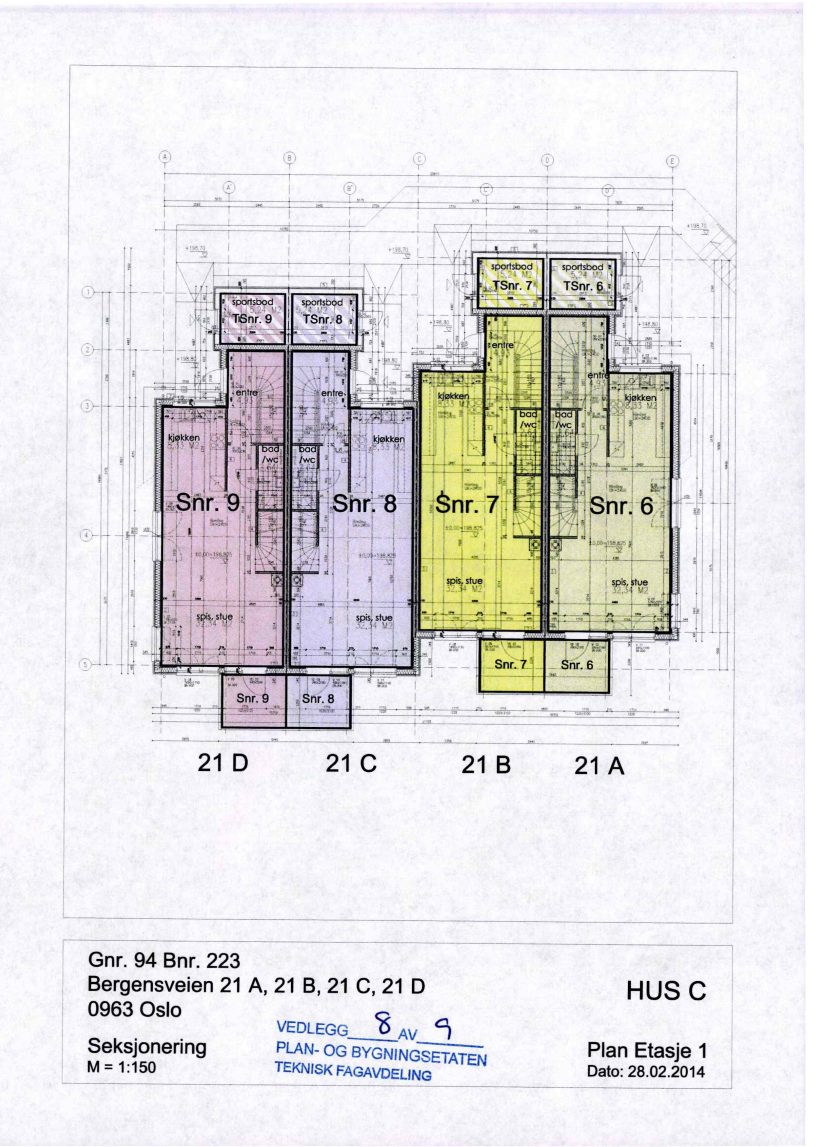
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 21 A, 21 B, 21 C, 21 D
0963 Oslo

HUS C

Seksjonering
M = 1:150

VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan Etasje U
Dato: 28.02.2014



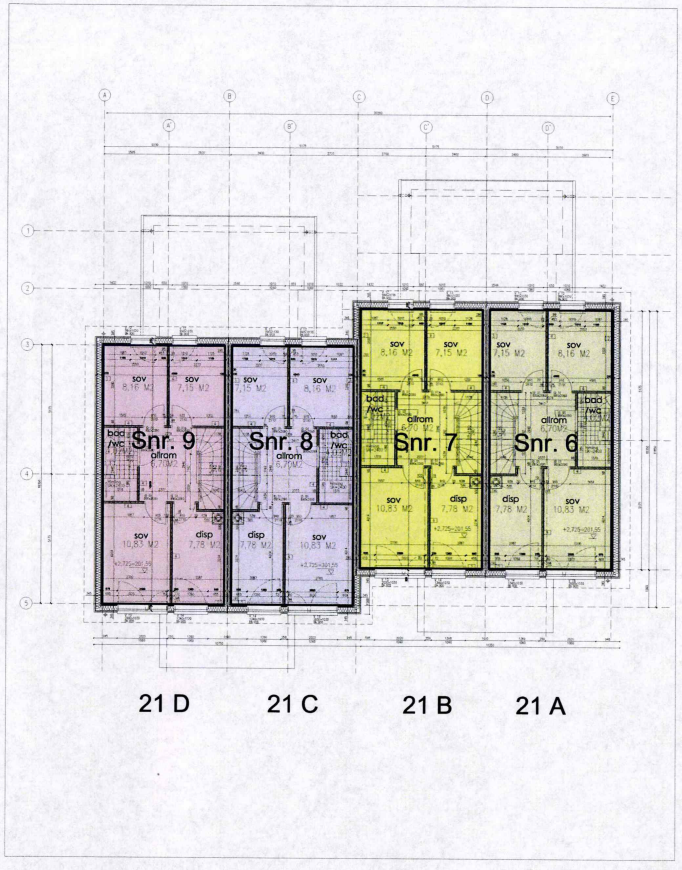
Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 21 A, 21 B, 21 C, 21 D
0963 Oslo

HUS C

Seksjonering
M = 1:150

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan Etasje 1
Dato: 28.02.2014



Gnr. 94 Bnr. 223
Bergensveien 21 A, 21 B, 21 C, 21 D
0963 Oslo

HUS C

Seksjonering
M = 1:150

VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan Etasje 2
Dato: 28.02.2014

EiendomsMegler 1

Rett kopi bekreftes

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår dato
04.03.2014
Vår referanse
22012052

Samtykke til tinglysing av seksjoneringsbegjæring mm. på gnr. 94, bnr. 223 i Oslo kommune

Som panthaver med tinglyst urådighet på eiendommen samtykker herved EiendomsMegler 1 Oslo AS, org. nr. 976 756 673, i tinglysing av seksjoneringsbegjæringer med eventuell tinglysing av bestemmelser og eventuelle andre disponeringer forbundet med seksjoneringsbegjæringer på ovennevnte eiendom.

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Oslo AS

EiendomsMegler 1
Eiendomsmegler 1 Oslo AS
NO 976 756 673 MVA
P.B. 778 Sentrum, 0106 OSLO

Kristine Vellesen
Oppgjørsmedarbeider
(m:) 23084818

EiendomsMegler 1 Oslo Akershus AS
NO 983 350 828 mva
oppgjor @eiendomsmegler1.no

Oppgjørsavdelingen
Postboks 778 Sentrum
0106 Oslo

Telefon 23 08 48 20
Telefaks 23 08 48 01
www.eiendomsmegler1.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FRISTED ARKITEKTER AS
Kirkeveien 56A
1395 HVALSTAD

Dato: 30.09.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 200806331-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Inger Jul Hansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BERGENSVEIEN 19 - 21	Eiendom:	94/223/0/0
Tiltakshaver:	Grorud Utbygging AS	Adresse:	Kaptein Oppegaardsvei 24, 1152 OSLO
Søker:	FRISTED ARKITEKTER AS	Adresse:	Kirkeveien 56A, 1395 HVALSTAD
Tiltakstype:	Rekkehus – Hus B	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Bergensveien 19 - 21

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se våre nettsider for mer informasjon https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Inger Jul Hansen - saksbehandler
Nils-Henrik Henningstad - fungerende enhetsleder

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Kopi til:
Grorud Utbygging AS, Kaptein Oppegaardsvei 24, 1152 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.
Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

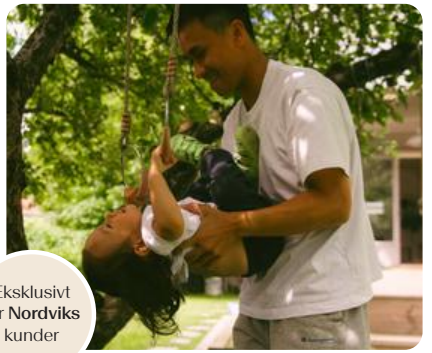
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ 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. AVTREKKSVIFTER 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/ avgrensingskabel 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 23-0258/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bergensveien 19E 0963 OSLO

Betegnelse: Gnr 94, bnr 223, snr 5 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no