



aktiv.

Toftes gate 61B, 0552 OSLO

Stor og lys 2-romsleilighet i 5. etasje (med heis) | Svært attraktiv beliggenhet på beste Grünerløkka



Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF

Eivind Braastad

Mobil 986 30 821

E-post eivind.braastad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 15 321,-
Omkostn.: Kr 113 970,-
Total ink omk.: Kr 4 619 291,-
Felleskostn.: Kr 3 175,-
Selger: Lasse Kollerøs Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1991
BRA-i/BRA Total 56/60 kvm
Tomtstr.: 2452 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 374
Snr. 67
Oppdragsnr.: 1009250072

Stor og lys 2-romsleilighet i 5. etasje med heis

Velkommen til Toftes gate 61B!

Attraktiv 2-roms leilighet rett ved Sofienbergparken. Boligen ligger i 5. etg. (med heis) og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og soverom av god størrelse, bod i nabobygning. Idyllisk utsikt gjennom vinduer som vender ut mot Sofienbergparken.

- Stor og fin bakgård med grøntarealer og sittegrupper
- Ingen forkjøpsrett
- Ekstern bod på 4 kvm
- Urban og attraktiv beliggenhet
- Vendt mot Sofienbergparken
- Varmtvann inkludert



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	56
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod

5. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

5.Etasje: Entré, kjøkken og stue i delvis åpen løsning, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m.

Fellesareel/bod: 1 bod på ca. 4 m² (BRA-e) i nabobygning.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

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

Det foreligger byggetegning datert 17.02.1989.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2452 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.452 m². Fellesareal er opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, heller, sykkelparkering og sittegruppe. Asfaltert adkomst og internvei.

Beliggenhet

Toftes gate 61B har en svært attraktiv beliggenhet midt på populære Grünerløkka.

Bydelen omtales som "Oslos mest trendy nabolag" og området kjennetegnes av et

bredt utvalg av restauranter og kafeer, barer, rolige og fine parker, og alt man kan trenge av servicetilbud.

I nærheten vil du finne flere av Oslos beste restauranter og butikker. Du finner restauranter som serverer matretter fra så og si hele verden! I tillegg finner du flere koselige kafeer. Grünerløkka er kanskje Oslos beste shoppingstrøk og er fullt av mange av de mest populære butikkene.

En kort tur fra leiligheten ligger Birkelunden og Sofienbergparken, to nydelige parker der man blant annet kan sitte og lese en god bok eller være sammen med gode venner. Birkelunden er kjent for sitt populære bruktmarked som arrangeres hver søndag hele året (utenom helligdager). Sofienbergparken er den største parken i Grünerløkka-området og blir mye brukt som friareal for bydelens befolkning, særlig blant de unge. Om sommeren arrangeres Piknik i Parken, en musikkfestival, i Sofienbergparken. I parken vil du finne flere fasiliteter som bordtennisbord, egen lekeplass med drikkevannspunkt, fontene, bysykkelstasjon og grillautomater.

Kort avstand fra boligen vil du finne Vulkan, et sted der tidligere industribygninger er forvandlet til en spennende plass som er blitt et møtepunkt for mat, kultur, kreativitet og kulturelle opplevelser. Her ligger også mathallen, et unikt sted der du kan kjøpe spennende råvarer over disk på "gamlemåten". Her ligger også en mengde andre butikker og restauranter.

Fra Toftes gate 61B har man enkel tilgang på kollektivtilbud. Nærmeste busstopp er ved Sofienbergparken, kun 1 minutt gange (90 meter) fra boligen. Herfra kan du ta 30-bussen. Nærmeste trikkeholdeplass er ved Olaf Ryes plass, kun 2 minutters gange fra boligen. Herfra går 18-, 12-, og 15-trikken. Carl Berners plass er nærmeste knutepunkt for kollektivtransporten, og ligger 15 minutter unna til fots. Her finner du flere buss-, trikk-, og t-baneforbindelser. Herfra går også flybussen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Skolekrets

Møllergata skole

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1991.

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og bindingsverk. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater/takstein.

Før mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 05.09.2025 av Kim Edvard Johansen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Bod i nabobygning.

5. etasje: Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom.

Standard

Innvendig

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Malte kasser med downlights i stue. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører) fra byggeår. Malte karmen og dørgerikter.

Våtrom

Bad/wc ble modernisert i 2018. Sluket ble ikke byttet. Flislagt gulv, vegger kledd med våtromsplater og malt betonghimling. Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og sorte laminerte benkeplater. Flismønstrede plater (kitchenboards) på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator tilkoblet kanal (mekanisk avtrekk). Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

Tekniske installasjoner

Varmtvann fra felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråle-/reflektorovn på bad/wc. Downlightsbelysning i stue. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv og internett tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler,

jordfeilbryter og ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere/røykdetektor og brannslukningsapparat.

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

Forhold som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

Utvendig > Vinduer

Utvendig > Dører

Innvendig > Overflater

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Styret informerer:

1. Omfattende teknisk oppgradering av heiser i sameiet. Heis i oppgang B og oppgang C er oppgradert i 2018/2019. Oppgradering av heis i oppgang A og oppgang D er ferdigstilt i høst 2019/ jan 2020. Kostnaden finansiert ved oppsparte midler og låneopptak. 2. Sameiet har pr. okt. 2016 inngått avtale med Canal Digital med leveranse kabelTV og bredbånd via fiberkabel. 3. Vedlikehold vinduer utvendig (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasader, rep. varmekabel i takrenner. Utført i 2015. 4. Nytt heldekkende brannvarslingsanlegg i 2013. 5. Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger og tak, oppgradering el.anlegg/nytt lys og nytt rekkverk). Utført i 2013 6. Vedlikehold/oppgradering el-hovedtavle. Utført i 2013. 7. Nytt calling-anlegg i 2013 8. Utsifting felles varmtvannsberedere i 2011.

Følgende vedlikeholdsarbeider er kjent for styret med ikke gjennomført på nåværende tidspunkt: 1. Utsifting av noen veluxvinduer, nedvasking av oppgangene og reparere varmekabler i terrasser i 5. etg. Når vedlikeholds-oppgavene skal gjennomføres må det påregnes innkalling av ekstra driftsmidler. 2. I tillegg skal sameiet gjennomføre undersøkelser om tilstand på vinduer og balkongdører i sameiet: Styret har engasjert en byggeteknisk sakkyndig for vurdering utskifting vinduer/verandadører og løsning for varmekabler og membran på takterrassene. Det er gjennomført befarings og begge sakene kan bli meget kostbart for sameiet: Vindu/verandadører er antydnet til kr. 80.000-90.000 pr. seksjon og pigging av terrassene med ny membran og varmekabler

er et omfattende arbeid. 4. Felles varmt vann.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telenor.

Parkering

Gate-/beboerparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84 70 27 81

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg over kjeller.

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråle-/reflektorovn på bad/wc.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 018 010

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 072 039

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

54/6660

Felleskostnader inkluderer

Utgjør inkl bla. varmtvann, nedbetaling av felleskostnader og lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 175

Andel Fellesgjeld

Kr 15 321

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 1 992

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Toftes gate 61

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Handelsbanken

Lånummer: 8398.71.86146

Rest lånebeløp: 957 942,00

Innfrielsesdato: 15.08.2029

Rente type: 7,70%

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett

Styregodkjennelse

Ikke styregodkjennelse- melding til styret og forretningsfører

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Før husdyr/kjæledyr anskaffes skal "Søknad om dyrehold" sendes til styret.

Forretningsfører

Forretningsfører

ECIT NORIAN AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 374, seksjonsnummer 67 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/374/67:

06.07.1918 - Dokumentnr: 912583 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 228 bnr 552.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1925 - Dokumentnr: 993810 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra gnr 228 bnr 552.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

06.03.1926 - Dokumentnr: 912520 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1926 - Dokumentnr: 912528 - Best om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 552.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1956 - Dokumentnr: 416481 - Best om garasje/parkering

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 378.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1958 - Dokumentnr: 512396 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra gnr 228 bnr 378.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1970 - Dokumentnr: 501081 - Erklæring/avtale

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Bestemmelser om brannvegg/-dør

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 376.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.1989 - Dokumentnr: 24682 - Best om garasje/parkering

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra gnr 228 bnr 380.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.1992 - Dokumentnr: 5766 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:65

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:372

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:488 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:490 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:494
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:496
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:6
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:7
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:8
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:9
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:10
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:548 Snr:11
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
 Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
 Rett til atkomst, vedlikehold, plikt til utbedr. etter komm.
 krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke
 fra Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
 Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1991 - Dokumentnr: 14250 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 67

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 54/6660

28.03.1988 - Dokumentnr: 22112 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:60

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

08.03.1990 - Dokumentnr: 16104 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:492 Snr:17

Bestemmelse om bruksrett

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1990 - Dokumentnr: 54242 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:550 Snr:14
Erkl.om at eiere av overnente bnr. har rett til adkomstvei,
samt rett til anlegge og vedl.h tekn.ledn. på d.e. Ikke
anledn. til park.pl.Fl. best. Erkl. kan bare slettes av Oslo
komm. ved boligdirektøren.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.1991 - Dokumentnr: 2052 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:551
Rett til adkomst ,vedlikeh.,plikt til utbedr.etter komm.krav
(30 år) .Fl.best. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo
kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:374

30.01.1992 - Dokumentnr: 5764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:62 Snr:15
Rett til atkomst, vedl.hold., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes u/samtykke fra
Oslo kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1993 - Dokumentnr: 30972 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:549 Snr:7
Rett til adkomst, vedlikeh., plikt til utbedr. etter komm.
krav (30 år). Fl. best. Kan ikke slettes uten samtykke fra
Oslo Kommune v/dir. for Eiendom og Utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.10.1996 - Dokumentnr: 59689 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:486 Snr:17

Bestemmelser om gårds plass

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Plikt til utbedring etter komm.krav (30år)

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/
direktør for etat for eiendom og utbygging

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 12.04.1991.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.04.1991.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Sameierene har full disposisjonsrett over sine seksjoner. Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig senest 14 dager etter at eierskifte/utleie har funnet sted. Eierskiftegebyr er for tiden kr. 2700,-. Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 700,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1200,-.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 490 000 (Prisantydning)

15 321 (Andel av fellesgjeld)

4 505 321 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

112 620 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

113 970 (Omkostninger totalt)

124 870 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

127 670 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 619 291 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 630 191 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 991 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 970

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,25% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500, - per

stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Ansvarlig megler bistås av

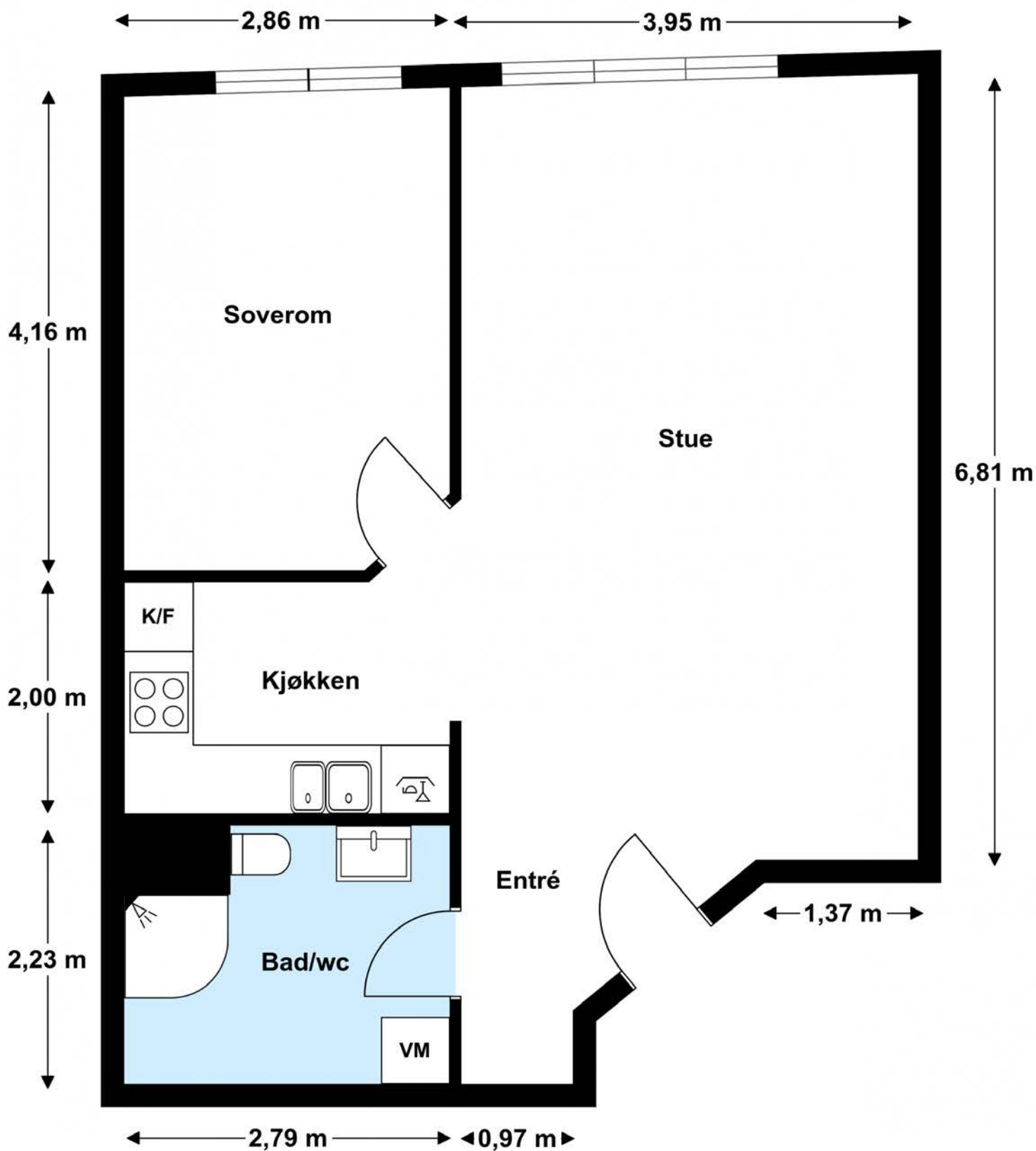
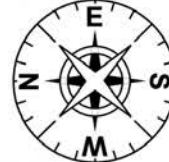
Eivind Braastad
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
eivind.braastad@aktiv.no
Tlf: 986 30 821

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

16.09.2025



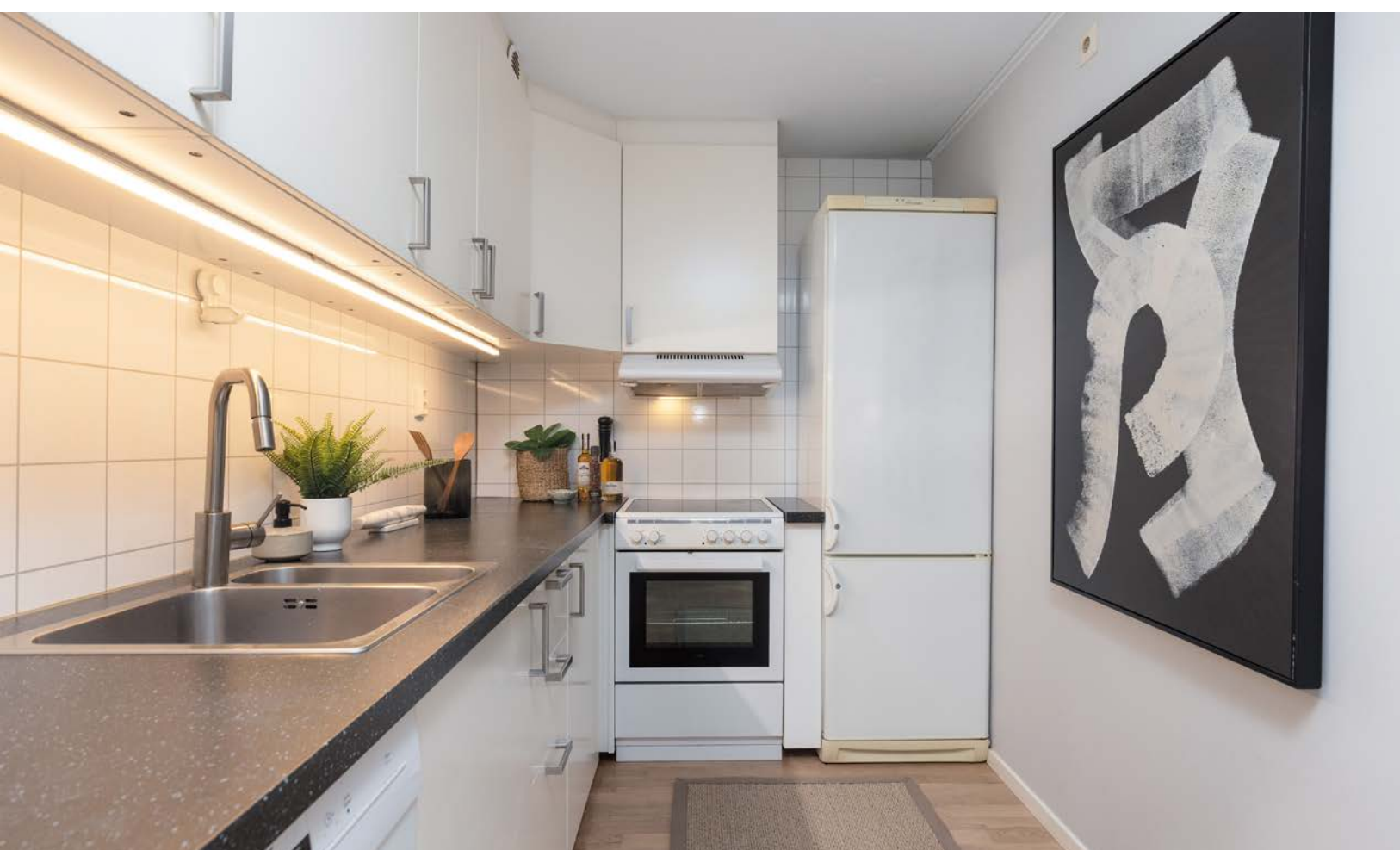
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.











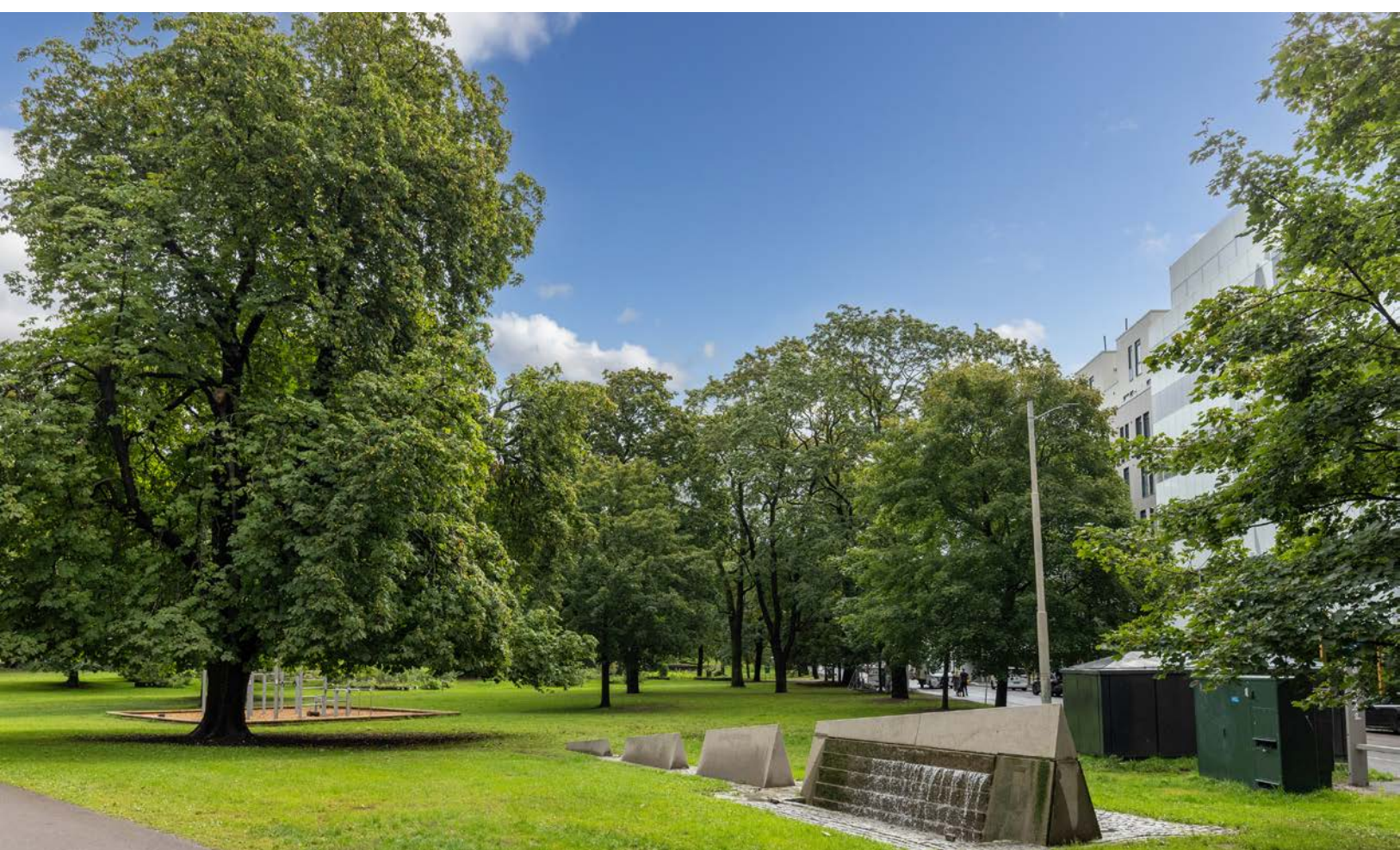












Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet



Toftes gate 61B , 0552 OSLO



OSLO kommune



gnr. 228, bnr. 374, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 05.09.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 13372-4260

Referansenummer: DI9699

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 1991. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 5.etg og består av entré, kjøkken og stue i delvis åpen løsning, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m. I tillegg disponerer boligen 1 bod på ca. 4 m² i nabobygning.

Vedlikehold og standardheving i senere tid: Leiligheten ble pusset opp i regi av et selskap høsten 2018. Selskapet har gått konkurs, og selger har derfor ingen dokumentasjon på arbeidet som ble utført.

Selveierleilighet - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1991. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og bindingsverk. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk tekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og gangareal i flislagt betong. Bygningen har personheis. Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1990. Malte karmar og listverk. Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og Yale doorman elektronisk lås (type dør - Swedoor, B30/35).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og soverom. Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong). Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Malte kasser med downlights i stue. Hvite glatte innerdører i tre (lettdører) fra byggeår. Malte karmar og dørgerikter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc ble modernisert i 2018. Sluket ble ikke byttet. Flislagt gulv, vegger kledd med våtromsplater og malt betonghimling. Vegghengt toalett og innebygget susterne. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og sorte laminerte benkeplater. Flisemønstrede plater (kitchenboards) på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrepsservantarmatur. Kjøkkenventilator tilkoblet kanal (mekanisk avtrekk). Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvann fra felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Vannrør i kobber av varierende årgang. Synlige avløpsrør i pvc/plast. Mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråle-/reflektorovn på bad/wc.

Downlightsbelysning i stue. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning. 230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer. Boligen har røykvarslere/røykdetektorer og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

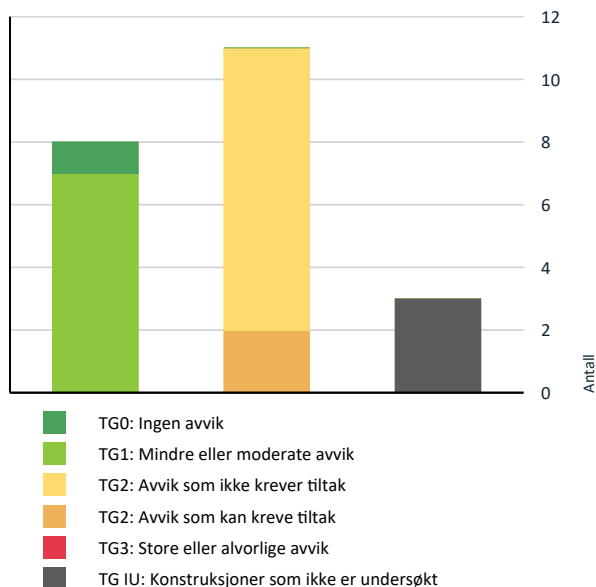
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 17.02.1989.

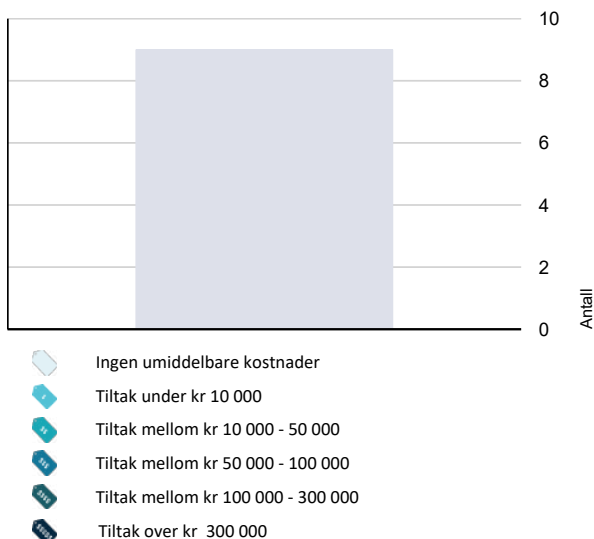
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Fukt i tiliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 5.Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 5.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1991

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og
Infoland.

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass datert 1990. Malte karmen og listverk.

Årstall: 1990

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist andre avvik:

Vindu i stue har punktert isolerglass. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Hvit glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull og Yale doorman elektronisk lås (type dør - Swedoor, B30/35).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Stedvis synlig slitasje grunnet alder. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Døren subber i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Boligblokk over 6 etasjer og kjeller oppført 1991. Bygningen er fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste stabile masser/grunn. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Støpt betongsåle og grunnmur av betong. Yttervegger i murverk/betong og bindingsverk. Pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon i treverk dekket med takplater/takstein. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og gangareal i flislagt betong. Bygningen har personheis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkettgulv i entré, kjøkken, stue og soverom.

Vegger: Hovedsakelig malte slette flater (malte plater og malt puss/betong).

Himlinger: Malte betonghimlinger i alle rom. Malte kasser med downlights i stue

Vedlikehold: Leiligheten ble pusset opp i 2018. Stort sett normal slitasjegrad, dog avvik i enkelte rom. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvet foran entrédøren har skade/riper. Stedvis noe bruksmerker på overflater i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Parkettgulvet foran entrédøren har skade/riper

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

Vurdering av avvik:

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

Det ble foretatt stikkprøver og påvist retningsavvik og stedvis skjevheter i gulv. På tilfeldige steder i entré, kjøkken og stue ble det målt høydeforskjell på ca. 24 mm. Målepunkter er tatt punktvis i hjørner, ved midtvegg og yttervegg samt midt på gulvet. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av brukt bolig må det påregnes noe skjevheter og nivåforskjeller/ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant. Leiligheten ligger i 5.etg over kjeller.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Hvite glatte innerdører i tre (lettdører) fra byggeår. Malte karmen og dørgerikter. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

VÅTROM

5.ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad/wc ble modernisert i 2018. Sluket ble ikke byttet. Arbeidet ble utført av et selskap som har gått konkurs. Selger har derfor ingen dokumentasjon.

5.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger kledd med våtromsplater og malt betonghimling.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

5.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Påvist bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Stedvis noe slitasje på overflater/fuger. Det ble målt ca. 10 mm fall fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk). I forskriften er det krav om at lekkasjevann skal ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være min. 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv v/terskel, 1:50 min. 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100 (fallet må være jevnt fordelt i rommet). Dette er ikke tilstrekkelig ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

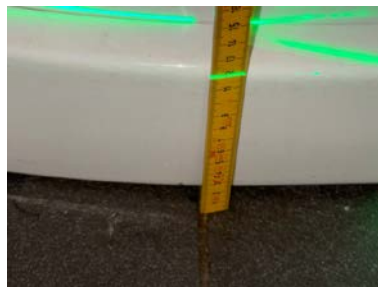
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fallforhold ca. 110 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold ca. 120 mm overkant gulv foran dusjkabinett (ved sluk)

5.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra byggeår under dusjkabinett. Ukjent type tettesjikt/membran, vanskelig å se ved inspeksjon i sluk. Evt. oppbrett membran ved terskel er ikke mulig å se uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membranen bak innebygde sistene har ukjent utførelse.

Sluket er fra byggeår (1991). Utførelsen mht. bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke ved visuell kontroll verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran. Det gjøres spesielt oppmerksom på at badet har begrenset levetid, normalt er dette 20 til 25 år avhengig av kvalitet og bruk. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).



Plastsluk fra byggeår

5.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett og innebygget sistene. Servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende porselenservant, ettgrepsservantarmatur og speilskap med belysning. Dusjkabinett med glassfronter, skyvedører, dusjbatteri og hånddusj. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Oppvarming med stråle-/reflektorovn.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å etablere utsparring i flis e.l for å synliggjøre en evt. lekkasje fra innebygget sistene. Alternativt installere waterguard (lekkasjevarsler). Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk og elektrisk avtrekk, samt tilluft via luftespalte under dør.

5.ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommets dusjsone og våtsone vender mot yttervegger og kjøkken, fysisk hindring. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner/symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Det bemerkes at tilliggende konstruksjoner i eldre bad er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

5.ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018 med hvite glatte fronter og sorte laminerte benkeplater. Flisemønstrede plater (kitchenboards) på vegg over kjøkkenbenk og benkebelysning oppunder overskap. Nedfelt oppvask-/skyllekum i rustfritt stål og ettgrep kjøkkenarmatur. Kjøkkenventilator tilkoblet kanal (mekanisk avtrekk). Avsatt plass til frittstående komfyr og kjøle-/fryseskap. Vannrør i kobber. Avløpsrør i plast.

Normal funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er påvist andre avvik:

Innredning fremstår funksjonell, men har stedvis mindre bruksslitasje på enkelte skapstammer og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5.ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør i kobber av varierende årgang. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av anlegget som er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i pvc/plast. Røranlegget ble delvis fornyet ifm. oppussing av kjøkken og bad/wc i 2018. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Innvendig røranlegg er vurdert. Hovedstrekket er sameiets ansvarsområde.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert. Mekanisk avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller spalteventiler vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag (balansert ventilasjon).

Vurdering av avvik:

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

Det mangler friskluftsventiler i soverom og stue.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmesentral

Varmtvann fra felles varmeanlegg/varmtvannsbereder. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Felles varmeanlegg, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. er ikke taksmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt. Sameiets ansvarsområde.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med panelovner, samt stråle-/reflektorovn på bad/wc. Downlightsbelysning i stue. Dørtelefon/porttelefon med åpner. Tv- og internett tilknytning.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

230V systemspenning. Elektriske anlegget er fra byggeår med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskap: 40 A hovedsikring, digital strømmåler, jordfeilbryter og ca. 6 fordelingskurser med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført elektrisk arbeid ifm. oppussing i 2018. Selskapet har gått konkurs og det foreligger ingen informasjon/dokumentasjon.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

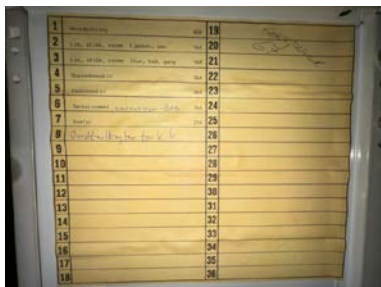
Nei

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

Ja

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

Ja Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Som følger av manglende tilsyn i senere tid og manglende samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999, er TG2 satt iht. NS 3600.



Kursoversikt



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere/røykdetektor og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. Iht. forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

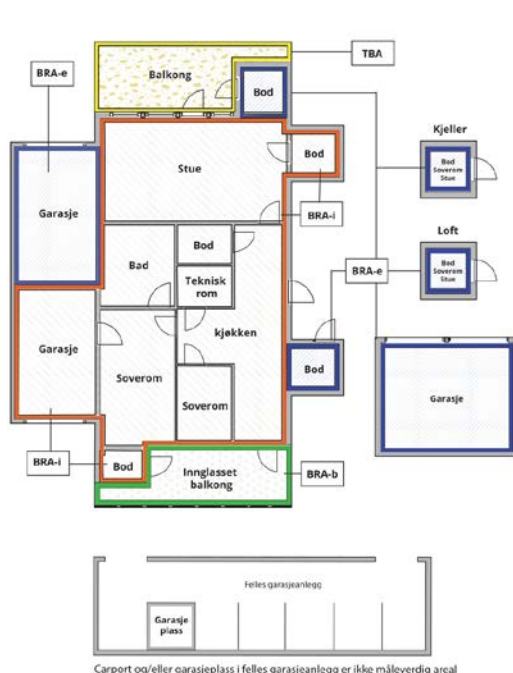
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5.Etasje	56			56	
Fellesareal/bod		4		4	
SUM	56	4			
SUM BRA	60				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5.Etasje	Entré, Bad/wc, Kjøkken, Stue, Soverom		
Fellesareal/bod		Bod	

Kommentar

5.Etasje: Entré, kjøkken og stue i delvis åpen løsning, bad/wc og soverom. Takhøyden ble målt til ca. 2,38 m.

Fellesareal/bod: 1 bod på ca. 4 m² (BRA-e) i nabobygning.

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940 - 2023.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 17.02.1989.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under oppsummering tilstand.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	56	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.9.2025	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	374		67	2452 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse

Toftes gate 61B

Hjemmelshaver

Lasse Kollerøs Olsen

Boligselskap

Sameiet Toftesgate 61

Eierandel

54 / 6660

Forretningsfører

Norian

Organisasjonsnr

975661989

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i boligblokk beliggende i et attraktivt og veletablert boligområde på Grünerløkka i Oslo kommune. Gangavstand til daglige servicetilbud, forretninger, kafeer, serveringssteder, restauranter og servicefunksjoner samt offentlig kommunikasjon med buss, trikk og t-bane. T-bane fra Carl Berner, samt trikk og buss forbindelse fra Trondheimsveien, Schous plass og Thorvald Meyers gate. Kort avstand til barnehager og skoler. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved Akerselva, Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Tøyenparken og Botanisk hage m.fl. Kort avstand til Dælenenga fotballbane og Ishockey-/flerbrukshall med kunstis m.m.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 2.452 m². Fellesareal er opparbeidet med gressplen og grøntområder, beplantning, prydbusker, trær, heller, sykkelparkering og sittegruppe. Asfaltert adkomst og internvei.

Tinglyste/andre forhold

Fellesutgifter: Utgjør inkl bla. varmtvann, nedbetaling av felleskostnader og lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Boder/fellesareal: Boligen disponerer 1 bod på ca. 4 m² (BRA-e) i nabobygning (bod nr. 67).

Parkering: Gate-/beboerparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	84702781			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	10.09.2025	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Egne observasjoner	05.09.2025	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.09.2025	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Megler	09.09.2025	Boliginformasjon fra megler	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DI9699>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250072	

Selger 1 navn
Lasse Kollerøs Olsen

Gateadresse	
Tofes gate 61B	

Poststed	Postnr
OSLO	0552

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250072

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Pusset opp bolig gjennom et selskap høsten 2018. Dette gikk konkurs, og jeg sitter ikke igjen med papirer på jobben. Har hatt annen håndverker inne i ettertid. Ingen feil, men vil ikke ta på seg ansvaret ettersom de selv ikke har utført arbeidet.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpssvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1009250072

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250072

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lasse Kollerøs Olsen	c98b1d56d2700a1859075 543eb8aaf8cc72fb590	08.09.2025 10:06:40 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1009250072

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

Skjøren & Partners AS
Østensjøveien 79
0667OSLO

Deres ref.: 1009250072
Vår ref.: 610-1-67/9206
Dato: 10.09.2025

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameiet Toftesgt. 61.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	Sameiet Toftesgt. 61
Organisasjonsnummer:	975661989
Gårds- og bruksnummer:	228 / 374
Seksjons-/andelsnummer:	67
Adresse:	Toftes gate 61B, 0552 OSLO
Eier/medeier:	Kollerøs Olsen, Lasse

FELLESKOSTNADER

Kabel-TV/Internett	424,00
Felleskostnader	2 751,00
Felleskostnader Månedlig:	kr. 3 175,00

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2024:	kr. 15 321
Andel formue pr. 31.12.2024:	kr. 1 992

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.86146
Rest lånebeløp:	957 942,00
Innfrielsesdato:	15.08.2029
Rente type:	7,70%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.86146
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,70%,
Restsaldo:	kr 9 171,79
Innfrielseslån:	15.08.2029

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei.
Styregodkjenning:	Nei - melding til styret og forretningsfører.
Utleie:	Ja.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 84702781
Dyrehold:	Se husordensreglene - skal søke styret før anskaffelse.
Parkering:	Sameiet har garasjekjeller (seksjon nr.87) med 45 P-plasser. P-plassene er delvis eiet av seksjonseiere i sameiet og delvis av utenforstående.
Internett/TV:	Sameiet har inngått kollektiv avtale om TV/internett med Telenor.
Oppvarming:	Det er egen elektrisk oppvarming i hver leilighet.
Sikringsordning:	Nei.
Vedlikeholdshistorikk:	1. Omfattende teknisk oppgradering av heiser i sameiet. Heis i oppgang B og oppgang C er oppgradert i 2018/2019. Oppgradering av heis i oppgang A og oppgang D er ferdigstilt i høst 2019/ jan 2020. Kostnaden finansiert ved oppsparte midler og låneopptak. 2. Sameiet har pr. okt. 2016 inngått avtale med Canal Digital med leveranse kabelTV og bredbånd via fiberkabel. 3. Vedlikehold vinduer utvendig (vasking, maling), rep. skader sokkel og fasader, rep. varmekabel i takrenner. Utført i 2015. 4. Nytt heldekkende brannvarslingsanlegg i 2013. 5. Oppussing/oppgradering av alle oppganger (maling vegger og tak, oppgradering el.anlegg/nytt lys og nytt rekkverk). Utført i 2013 6. Vedlikehold/oppgradering el-hovedtavle. Utført i 2013. 7. Nytt calling-anlegg i 2013 8. Utskifting felles varmtvannsberedere i 2011
Nøkler:	Bestilling kan gjøres til styret
Skilt:	Bestilles av styret.
Øvrig informasjon:	1. Følgende vedlikeholdsarbeider er kjent for styret med ikke gjennomført på nåværende tidspunkt: Utskifting av noen veluxvinduer, nedvasking av oppgangene og reparere varmekabler i terrasser i 5. etg. Når vedlikeholds-oppgavene skal gjennomføres må det påregnes innkalling av ekstra driftsmidler. 2. I tillegg skal sameiet gjennomføre undersøkelser om tilstand på vinduer og balkongdører i sameiet: Styret har engasjert en byggeteknisk sakkyndig for vurdering utskifting vinduer/verandadører og løsning for varmekabler og membran på takterrassene. Det er gjennomført befarings og begge sakene kan bli meget kostbart for sameiet: Vindu/verandadører er antydnet til kr. 80.000-90.000 pr. seksjon og pigging av terrassene med ny membran og varmekabler er et omfattende arbeid. 4. Felles varmt vann.

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse må forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 10.09.2025:	kr. 35,00
--	-----------

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

Vedtekter for Sameiet Toftes gate 61, GNR 228, BNR 374

Sist revidert 3/3-2016.

§1.

Sameiet er et fellesorgan stiftet av eierne av 86 seksjoner + garasjeseksjon i Toftes gate 61 med formål å administrere eiernes felles interesser og lede driften av eiendommen.

§2.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 (en tidel – dvs 9) av sameierene fremsetter skriftlig anmodning om det og samtidig oppgir hvilke saker som skal behandles.

§3.

På det årlige sameiermøtet skal følgende saker behandles:

1. Konstituering inklusive valg av 2 sameiere til å underskrive møteprotokoll.
2. Styrets årsberetning.
3. Revidert årsregnskap.
4. Driftsbudsjett.
5. Valg av styre.
6. Valg av revisor.
7. Eventuelle saker nevnt i innkallingen.

Skriftlig varsel om innkalling til sameiermøte sendes ut senest 34 dager før møtet. Saker som ønskes behandlet på sameiermøtet må gis skriftlig til styret senest 21 dager før møtet. Dagsorden sendes sameierene senest 8 dager før sameiermøtet. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte sendes ut med 3-20 dagers varsel.

§4.

Sameierene kan møte på sameiermøtet ved fullmektig. Det må foreligge datert, skriftlig fullmakt der seksjonsnummer og navn på den som gir fullmakt tydelig fremkommer. Det er kun tillatt med én - 1- fullmakt per frammøtt. Avstemming foretas med simpelt flertall, bortsett fra i saker nevnt i lov om eierseksjoner §30: 1) Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. 2) Fastsetting av vedtekter og endring av disse.

Avstemming skal skje skriftlig hvis det fremsettes krav om det. Hver seksjon har én - 1 - stemme.

§5.

Sameiet ledes av et styre, valgt på sameiermøtet. Styret består av 3 styremedlemmer og en vararepresentant. Valgbare til styret er eierne av seksjonene. Styret velger selv sin leder.

§6.

Styret fordeler selv sine arbeidsoppgaver. Det tilligger styret å ansette og avskjedige forretningsfører, inngå avtale med vaktmester og renholder, opprette kontrakt med disse samt inngå alle relevante avtaler vedrørende eiendommens vanlige drift og vedlikehold. Saker av vesentlig betydning forelegges sameiermøtet. Styret må avgi årsberetning til det årlige sameiermøtet.

§7.

Sameierene har full disposisjonsrett over sine seksjoner. Ved salg og fremleie skal styret underrettes skriftlig senest 14 dager etter at eierskifte/utleie har funnet sted. Eierskiftegebyr er for tiden kr. 2700,-. Ved utleie skal utleier betale et gebyr til sameiet på kr 700,- for hvert utleietilfelle. Ved manglende eller forsinket melding til styret om salg eller utleie skal det betales et ekstra saksbehandlingsgebyr på kr 1200,-.

§8.

Til dekning av eiendommens fellesutgifter betaler sameierene et månedlig beløp beregnet på grunnlag av det årlige budsjett vedtatt på sameiermøtet. Den enkelte sameiers andel av fellesutgifter beregnes i forhold til eierbrøken. Eierbrøken vil fremgå av den enkelte seksjons grunnboksblad. Fellesutgiftene skal dekke eiendomsskatt, avgifter, forsikring, forretningsførsel, vaktmester, renhold av fellesarealer, drift og vedlikehold av fellesanlegg samt utvendig vedlikehold. Fellesutgiftene skal forskuddsbetales den 1. hver måned. Til dekning av uforutsette utgifter og eventuelle nyinvesteringer søkes opparbeidet et fond – se §14. For nyanskaffelser samt forbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige, kreves 2/3 - to tredeler - av de avgitte stemmer på sameiermøtet. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge sin seksjon. Hvis en sameier gjennom brudd på vedtekter, ordensregler eller opplysningsplikt overfor styret eller leieboer forårsaker merarbeid for styret/forretningsfører, så skal sameier selv bære kostnader forbundet med ekstra saksbehandling.

§9.

Sameierene har det fulle vedlikeholdsansvar for sin seksjon, herunder også vinduer og utgangsdør og de deler av andre arealer og rom som er til eksklusiv bruk for den enkelte sameier. Dog vil sameiet av hensyn til byggets utseende forestå utvendig maling av vinduer og eventuell felles utskifting av disse. Utvendige forandringer og bygningsmessige endringer må ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.

Sameierne er videre ansvarlig for å etterkomme pålegg fra styret som gjelder sikkerhet og sikkerhetsutstyr. Dette omfatter, men er ikke begrenset til, gårdens brannvarslingsanlegg og spesielt varme- og røykdetektorer samt sirene i hver leilighet. Disse installasjonene må ikke dekkes til eller demonteres eller endres med hensyn til virkemåte. Uautorisert eller uaktsom endring av funksjon belastes seksjonseier med inntil kr 10 000. Uaktsom utløsning av falsk brannalarm belastes seksjonseier med inntil kr 3000.

§10.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av hver enkelt seksjons forpliktelse overfor sameiet hefter det en sikkerhetsobligasjon på kr. 20.000,- på hver enkelt seksjon. Denne skal til enhver tid ha prioritet etter 90% av lånetakst.

§11.

Til vedtektsendring kreves 2/3 - to tredels - flertall i ordinært sameiermøte.

§12.

Hvis ikke annet følger av vedtektene, kommer lov om eierseksjoner til anvendelse (Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997). Husordensregler for sameiet er en del av vedtektene, endringer av disse vedtas dog med simpelt flertall av sameiermøtet.

§13.

Styret bestemmer hvor ofte og når det holdes dugnad - normalt vår og høst, og maksimum 4 ganger per år. Tidspunkt for dugnaden skal bekjentgjøres på oppslagstavlene i hver oppgang senest 14 dager før dugnaden finner sted. Sameiere som ikke deltar på dugnaden betaler en dugnadsavgift. Størrelsen på denne avgift fastsettes som en del av driftsbudsjettet.

§14.

Vedlikeholdsfond. Sameiets vedlikeholdsfond kan benyttes til følgende formål:

1. Uforutsette, vesentlige reparasjoner etter hærverk/ulykke/brann.

2. Normalt, vesentlig vedlikehold (f.eks maling av yttervegger og oppganger, utskifting av varmtvannsbeholder).
3. Planlagt, vesentlig utbedring/oppussing som innebærer heving av teknisk standard på bygg og/eller eiendom (f.eks teglstegn på fasaden, flislegging i oppgangene).

Vedlikeholdsfondet føres på separat bankkonto. Styret har disposisjonsmyndighet over vedlikeholdsfondet i saker som faller inn under kategori 1 og 2, mens saker som faller inn under kategori 3 må vedtas på sameiermøtet. Innbetalinger til vedlikeholdsfondet er endelige, dvs at andeler av vedlikeholdsfondet ikke utløses etter eierbrøken ved salg av den enkelte seksjon.

§15

Det er ikke tillatt å kopiere systemnøkler til port, gatedør, garasje eller fellesområder. Nøkler skal bestilles hos styret. Uoriginale kopier av systemnøkler kan konfiskeres av styret. Kostnad forbundet med låsskifte som skyldes brukket, uoriginal systemnøkkel, belastes seksjonseier, minimum kr 6000.

§16

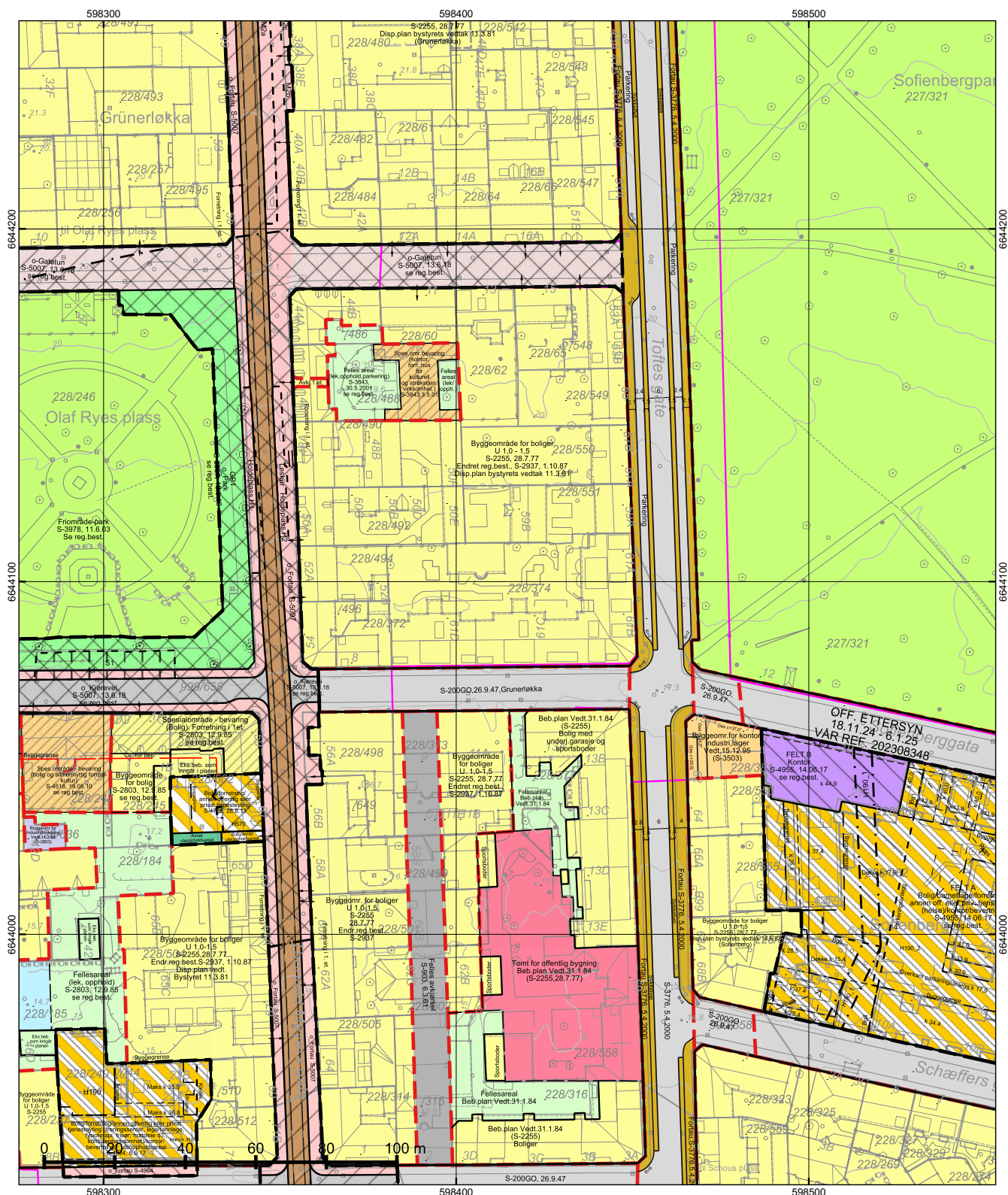
Ad lading av el-biler i garasjen: Lading av el-biler i garasjen tillates under følgende forutsetninger:

1. Eier av garasjeplass bekoster installasjon av egnet ladepunkt for el-bil.
2. Eier av garasjeplass betaler et fast, beregnet beløp (å-konto) for strøm per garasjeplass per måned. Beløpet reguleres av sameiets styre i samråd med forretningsfører.
3. Nye ladepunkter kan kun monteres i den grad det er kapasitet i hovedtavle / sikringsboks felles for hele sameiet. Kostnader for eventuell utvidelse av slik kapasitet bekostes av garasjeeier som utløser behovet.

Ulf Birkeland
(styreleder)

Atle Njøs

Ásgeir Jónsson



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 05.09.2025

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se req.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 331309/ 86518596

Adresse: TOFTES GATE 61B

Deres ref.: 13376/ EIBR@MSAKTV

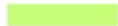
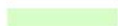
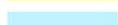
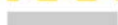
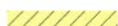
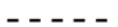
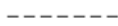
Kommentar:

Gnr/Bnr: 228/374

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Bygningens avgrensning i beb. plan
	72 - Felles lekeareal		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggelinje
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	142 - Forr./kontor/industri		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Regulert senterlinje
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	312 - Fortau		Stenging av avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	330 - Parkering/utfartsparkering		Eksisterende tre som skal bevares
	1310 - Kontor		
	1690 - Annet uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2014 - Gatetun		
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Toftes gate 61B
0552 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Eivind Braastad

Telefon: 986 30 821
E-post: eivind.braastad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre