



aktiv.

Tøyenbekken 4, 0188 OSLO

**Attraktiv og lys 3-roms selveier i
4.etg. Solrik balkong vendt mot
lukket og rolig bakgård.
Heis og fjernvarme!**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Thomas Wahl

Mobil 408 00 444

E-post thomas.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 890 000,-
Omkostn.: Kr 148 600,-
Total ink omk.: Kr 6 038 600,-
Felleskostn.: Kr 6 205,-
Selger: Anne Lise Flavik

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 73/78 kvm
Tomtstr.: 3993.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 230, bnr. 333
Snr. 37
Oppdragsnr.: 1004250005

Velkommen til Grønland Basar! Bo veletablert og godt i et boområde med alle fasiliteter rundt deg.

Velkommen til Tøyenbekken 4 - attraktivt beliggende 3-roms selveier i 4.etg. Leiligheten har egen sydvendt balkong, som ligger vendt inn mot lukket bakgård, usjenert for trafikk og støy. Her får du en leilighet som ligger svært sentralt til på Grønland, med en rekke fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Leiligheten byr på en god planløsning med en hyggelig entrè, åpen stue/kjøkken, bad, to soverom og innvendig bod. Det medfølger også en egen kjellerbod til leiligheten. Det er tilgang til felles takterrasse for hele sameiet, hvor en kan nyte utsikt utover Oslo.

Verdt å merke seg:

- Heis
- Balkong vendt inn mot byggets rolige gårdsrom
- Felles takterrasse m/utsikt
- Åpen stue/kjøkken
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod & kjellerbod
- Kort vei til alle fasiliteter
- Attraktiv, sentral beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Budskjema	76

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 73 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 78 m²

TBA: 5 m²

BRA-e: 5 m² Bod i 2. etg.

4. etasje

BRA-i: 73 m² Entré, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

4. etasje

5 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3993.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet fellestomt på ca. 3993,5 kvm. Asfaltert adkomst til inngangsparti og garasjeanlegg i kjeller. Super felles takterrasse med sittegrupper og flott utsyn mot byen.

Beliggenhet

Leiligheten har en ypperlig beliggenhet på Grønland Basar, hvor du finner et variert utvalg av fasiliteter som apotek, hobbybutikker, dagligvarebutikker, frisørsalonger og restauranter. Her kan vi til også friste med kjøpesenter i samme bygg som bl.a. har Vinmonopol, legesenter, Kiwi, Apotek, negleservice, gullsmed og to restauranter mm.

Området byr selvsagt på flotte turmuligheter med Akerselva rett i nærheten, samt vakre grøntområder som Botsparken og Botanisk hage. Kun en kort spasertur unna ligger Tøyenparken og det nyåpnede Tøyenbadet. Grønland Torg, med t-banestasjon, bakeri, kafeer, Meny og flere spisesteder, er bare noen hundre meter fra leiligheten. I tillegg er det gode barnehage- og skoletilbud i området for de yngste. Flere utdanningsinstitusjoner, som Høyskolen Kristiania, Oslomet og Handelshøyskolen BI, er lett tilgjengelige med t-bane eller buss.

Ønsker du å utforske mer av byen, er det kort vei til Sørenga og Bjørvika, som tilbyr et bredt utvalg av restauranter, kafeer og attraksjoner, samt et grønt parkområde med sitteplasser og stupetårn. For shoppingmuligheter og andre servicetilbud finner du Oslo City, Byporten og Karl Johan i nærheten av leiligheten.

Eiendommen har svært gode kollektivforbindelser. Grønland T-banestasjon ligger kun noen minutters gange unna, og gir tilgang til alle byens T-banelinjer. Til Oslo Sentralstasjon er det kun 8 minutters gange, som gir enkel tilgang til tog, buss og trikk.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse og forretningsbygg i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Det er barnehage -og skoletilbud i nærområdet. Med kollektivtransport tar det ca. 11 minutter til Høgskolen Kristiania Kvadraturen og ca. 20 minutter til Oslomet og Handelshøyskolen BI avd.Nydalen.

Skolekrets

Leiligheten sogner til Vahl Barneskole og Sofienberg Ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Meget godt tilbud av offentlig kommunikasjon i området med Grønland t-banestasjon, kun få minutters gange fra leiligheten. Det er og kort vei til buss - og trikkforbindelse, samt Oslo sentralbanestasjon.

Bygningssakkyndig

Thomas Haugan

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Se tilstandsrapport fra takstmann, Thomas Haugan

Innhold

Velkommen til Tøyenbekken 4 - attraktivt beliggende 3-roms selveier i 4.etg. Leiligheten har egen sydvendt balkong, som ligger vendt inn mot lukket bakgård, usjenert for trafikk og støy. Her får du en leilighet som ligger svært sentralt til på Grønland, med en rekke fasiliteter i umiddelbar nærhet.

Leiligheten byr på en god planløsning med en hyggelig entrè, åpen stue/kjøkken, bad, to soverom og innvendig bod. Det medfølger også en egen kjellerbod til leiligheten. Det er tilgang til felles takterrasse for hele sameiet, hvor en kan nyte utsikt utover Oslo.

Verdt å merke seg:

- Heis
- Balkong vendt inn mot byggets rolige gårdsrom
- Felles takterrasse m/utsikt
- Åpen stue/kjøkken
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod & kjellerbod
- Kort vei til alle fasiliteter
- Attraktiv, sentral beliggenhet

Velkommen til en hyggelig visning!

Standard

Lys og rolig beliggenhet i 4. etasje - nymalte vegger februar 2025

Entré:

Malt himling, malte overflater og parkett på gulv. Flott og romslig entré med hengeplass for yttertøy og videocalling på vegg. Fin plass til forskjellige garderobeløsninger.

Baderom:

Malt himling med downlights, fliser på vegger og gulv. Delikat og fint baderom med god størrelse. Dusjhjørne med svingbare glassdører, toalett og servant med underskap og benk. Speil på vegg og plass/opplegg til vaskesøyle. Mekanisk avtrekk og varme i gulv. Et pent baderom.

Kjøkken med åpen løsning mot stue:

Malt himling, malte overflater og parkett på gulv. Innholdsrik innredning med slette, hvite fronter. God skap- og benkeplass. Lys under overskap og fliser på vegg over benk. Smart, fri kjøkkenøy for matlaging og god oppbevaring. Integrrert og medfølgende komfyr, 80 cm. platetopp, micro og oppvaskmaskin. Kjøle-/fryseskapet fungerer ikke. God spiseplass for hyggelige måltider.

Soverom 1:

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Fint soverom med plass til seng, garderobeplass og kontorplass.

Soverom 2:

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Stort og deilig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og hjemmekontor. God plass til garderobeløsninger og direkte inngang til stor innvendig bod med masse oppbevaring- og lagringsplass.

Stue:

Malt himling, malte vegger og parkett på gulv. Hyggelig stue med fin plass til sofagruppe og utgang til sydvendt balkong.

Balkong:

Flott sydvendt balkong med gode solforhold og elektrisk markise. Beliggende mot byggets gårdsrom med fin utsikt mot Barcode. Fin plass til sittegruppe, grill m.m.

God bod på ca. 5. kvm i 2. etg. og sykkelparkering i kjeller. Stor og herlig felles takterrasse med pergola, flere sittegrupper og grillmuligheter. Nydelig utsikt. Her arrangerer styret bl.a. sosiale samlinger og sommerfest.

Følgende TG2 er gjentatt fra tilstandsrapporten:

1. Vinduer - Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.
2. Innvendige overflater - Innvendige gulvoverflater med belegget og parkettgulv. Innvendige veggoverflater med malte flater. Innvendige takflater med malte flater. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser. Vurdering av avvik: Stedvis sår/riper/hakk/sprekker/riss i overflater. Lokale tiltak/utbedringer.
3. Etasjeskille/gulv mot grunn - Etasjeskiller er av betongdekke. 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.

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.

4. Innvendige malte dører - Vurdering av avvik: Svell nederst på baderomsdør. Noe sår/riper. Lokale tiltak/utbedringer.

5. Bad - Overflater vegger og himling. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom. Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet

rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6. Bad - Overflater Gulv. Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler. Vurdering av avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom. Gulvsluk beliggende i dusjhjørne. Riss/sprekker i silikonfuger. Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses.

7. Sluk, membran, tettsjikt - Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

8. 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. Sikringsskap i entre. 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.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med NextGenTel om tv/internett/bredbånd. Avtalen med NextGenTel gir alle en 100Mbps internettlinje betalt over felleskostnadene. Hver enkelt leilighet bestemmer om de vil ha TV pakke som koster ekstra, og som dekkes av hver enkelt.

Parkering

Mulig å leie garasje plass i kjeller via TIMEPARK. For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i bydelen. Den årlige prisen for å parkere i sonen, etter søknad hos kommunen, er kr 6200,- for bensinbil, dieselbil, hybridbil og ladbar hybridbil, og kr 2090,- for elbil (helelektrisk).

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

78281931

Diverse

Leiligheten har nymalte vegger og lister februar 2025. Parkett gulv i leiligheten er noe slitt. Et hengsel i overskap kjøkken fungerer ikke som det skal.

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.

Energi

Oppvarming

Fjernvarme, varme i gulv på badrom

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 890 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 659 754

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 639 017

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Formuesverdi beregnes ut fra hvordan type bolig det er snakk om: primærboliger (boligen du selv bor i): Formuesverdien settes til 25 prosent av beregnet markedsverdi for boliger med markedsverdi under 10 millioner kroner primærboliger med markedsverdi over 10 millioner kroner: Opp til 10 millioner kroner verdsettes til 25 prosent av beregnet markedsverdi. Det over 10 millioner verdsettes til 50 prosent av beregnet markedsverdi i 2022 og til 70 prosent av markedsverdi i 2023.

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

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

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader alle brøk 1 154,-. Felleskostnader fordelt likt pr seksjon 413,-. Felleskostnader fordelt bolig etter brøk 3 341,-. Fjernvarme p.t. 1 096,-. Internett 167,- og bolig likt 34,-. Fellesutgiftene er inkludert fjernvarme, varmtvann, fiberwifi, vask av fellesarealer, kommunale avgifter, løpende drift, forsikring av fellesarealer og vanlig vedlikehold av bygget.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 205

Andel fellesformue

Kr 7 312

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Grønland Basar

Organisasjonsnummer

989776843

Om sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner og har god økonomi. Reparasjon av yttertaket ble bl.a. tatt av oppsparte midler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører

(oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Utdrag av styrets arbeid 2023/24

Styret har siden de ble gjort oppmerksom på lekkasjene på taket arbeidet med alternativer til reparasjon. Gjennom vinteren, etter mye kontakt med «takeksperter» ble det klart at det må skiftes membran på hele taket. De er nå i prosess med en anbudsrunde for å velge entreprenør til jobben. Taket vil bli reparert i løpet av mars/april innenfor en foreløpig ramme på 1 million kroner, tatt fra våre oppsparte midler. Øvrig bygningsmasse i sameiet er av god kvalitet. På sikt er det renovering av vinduer som det må legges en plan for. Styret har hatt uforholdsmessig høye utgifter til service og reparasjon av heisene. I hovedsak skyldes dette slitasje (mye inn og utflytting) og vanninntrenging i heishuset. Heiser som står er til stor irritasjon, og styret prioriterer service høyt, også om stopp skjer i helgene. Sameiet har videoovervåkning som de tror fungerer forebyggende, og de har avtale med et vektorselskap for å ivareta sikkerheten. Allikevel har det ikke vært til å unngå uønskede hendelser. Brannsikkerhet er et prioritert område for styrets arbeid. Styret er plaget med mye «falsk» alarm, som er med på å redusere beredskapen. Sammen med Thon gjøres det stadige grep for å redusere/stoppe falske alarmer. De har stor tro på at dette blir bedre når 1.etg får et kraftigere ventilasjonsanlegg. Dette vil også forhåpentligvis redusere/fjerne luktplagene i garasjen og i gangene. I løpet av perioden har «Bråket i gata» avtatt, men området er fremdeles utfordrende på mange måter. Styret har fortløpende kontakt med politi/andre sameier/bydelsutvalg/velforening, og har på ulikt vis framsagt behovet for mer «nærpoliti» i gatene på Grønland. Styret har fulgt opp leverandøravtaler og vurderer kontinuerlig alternativer om de ikke er fornøyd. For å balansere budsjettet vedtok styret en økning på 11% (gjennomsnitt) i fellesutgiftene. Årsak også i økte kommunale avgifter og fjernvarme/strøm utgifter. Etter siste årsmøte etablerte styret en «Grønn gruppe». De bevilget 30000,- til gruppa, som også rakk å montere blomsterbed på terrassen i 3.etg i løpet av sommeren. Det er plass til flere i gruppa som vil gjøre sameiet grønnere.

En oversikt over gjeldende tjenesteleverandører:

TV og Internett - NextGenTel.

Forsikring - Gjensidige ved OBOS, polisenummer 78281931.

Forretningsfører - OBOS v/ Camilla Skui, camilla.skui@obos.no.

Renhold - Rene Trapper.

Vaktmester - Rene Bygårder.

Garasje -Time Park.

Dørlåser i fellesarealet - Aptusanlegg ved Vrio, Chr. Kroghsgate.

Elektrisk - Abildsø Elektriske.

Rørlegger - Rørlegger Pluss.

Alarmsentral/brannalarm - Autronica.

Heis - Kone.

Taktekking - Nortekk.

Tagging -Alliero ved Raymond O´Neill.

NextGenTel

Avtalen med NextGenTel gir alle en 100Mbps internettlinje betalt over felleskostnadene. Hver enkelt leilighet bestemmer om de vil ha TV pakke som koster ekstra, og som dekkes av hver enkelt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune, hvor noen leiligheter er påvirket. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan sees hos megler.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt, med mindre gode grunner taler for det, og det ikke er til ulempe for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 333, seksjonsnummer 37 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:

301/230/333/37:

12.11.1825 - Dokumentnr: 900014 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1827 - Dokumentnr: 900023 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1852 - Dokumentnr: 911312 - Best. om adkomstrett

Overført fra Tøyengt.8

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1858 - Dokumentnr: 900132 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra Tøyengt.6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1859 - Dokumentnr: 900197 - Erklæring/avtale

Best om vinduer

Overført fra Tøyengt.4

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1859 - Dokumentnr: 900198 - Bestemmelse om bebyggelse

Best om vinduer

Overført fra Tøyengt.6

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1865 - Dokumentnr: 900123 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra Tøyengt.12B

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1868 - Dokumentnr: 901218 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra Grønlandsleiret 2

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1874 - Dokumentnr: 900382 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighetshaver: Bakkegt.4

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1875 - Dokumentnr: 927307 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1907 - Dokumentnr: 900317 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra Grønlandsleiret 2

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1913 - Dokumentnr: 900812 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1917 - Dokumentnr: 912670 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1919 - Dokumentnr: 912776 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1920 - Dokumentnr: 901727 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1921 - Dokumentnr: 925115 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1922 - Dokumentnr: 993620 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

08.06.1927 - Dokumentnr: 921157 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra Tøyengt.8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.1927 - Dokumentnr: 993051 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.1927 - Dokumentnr: 921155 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1935 - Dokumentnr: 990951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1947 - Dokumentnr: 303749 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Bekkegt.8
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

05.04.1948 - Dokumentnr: 303775 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. delvis
overdekning av gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.1953 - Dokumentnr: 300589 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1956 - Dokumentnr: 302732 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.1959 - Dokumentnr: 507768 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1966 - Dokumentnr: 502338 - Erklæring/avtale
Best om tak over gårdsplass
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.1969 - Dokumentnr: 517529 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2006 - Dokumentnr: 19192 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2006 - Dokumentnr: 19192 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 37

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/9166

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-74

15.07.2004 - Dokumentnr: 48887 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:898

Bestemmelse om leie av inntil 19 parkeringsplasser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse gjeldende oppføring av næring og bolig for Grøndlands./ Tøyenbekken m.fl.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.02.2006.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig

Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings og arealplaner

Leiligheten ligger i et område regulert til byggeområde for boliger, forretninger(basarhall), allmennyttig formål(helsesenter) og bevertning. (S-3795)

V081205 Tøyenbekken 2 m.fl. Grønland basar. Vedtatt av plan- og bygningsetaten datert 08.12.2005.

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

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående byggesaker:

Saksnummer 202217130 Tøyenbekken 5 - Endring av brannskille - Bedring av universell utforming - Interkulturelt museum. Siste dokument i saken datert 11.07.2023

Saksnummer 202462638 Tøyengata 2 - Etablering av innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje. Siste dokument i saken datert 19.12.2024

Saksnummer 202457011 Norbygata 37 B - Fasadeskilt - Kiwi. Siste dokument i saken datert 06.01.2025.

Pågående plansak:

Saksnr. 202103235 Saken gjelder Schweigaards gate 10 med flere (Galleri Oslo). Siste dokument i saken datert 09.01.2025.

Adgang til utleie

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

5 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

147 250 (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))

148 600 (Omkostninger totalt)

159 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

162 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 038 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 049 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 052 300 (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 148 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

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

Siri Lundmoen Kringli
Eiendomsmeglerfullmektig
siri.lundmoen.kringli@aktiv.no
Tlf: 476 57 962

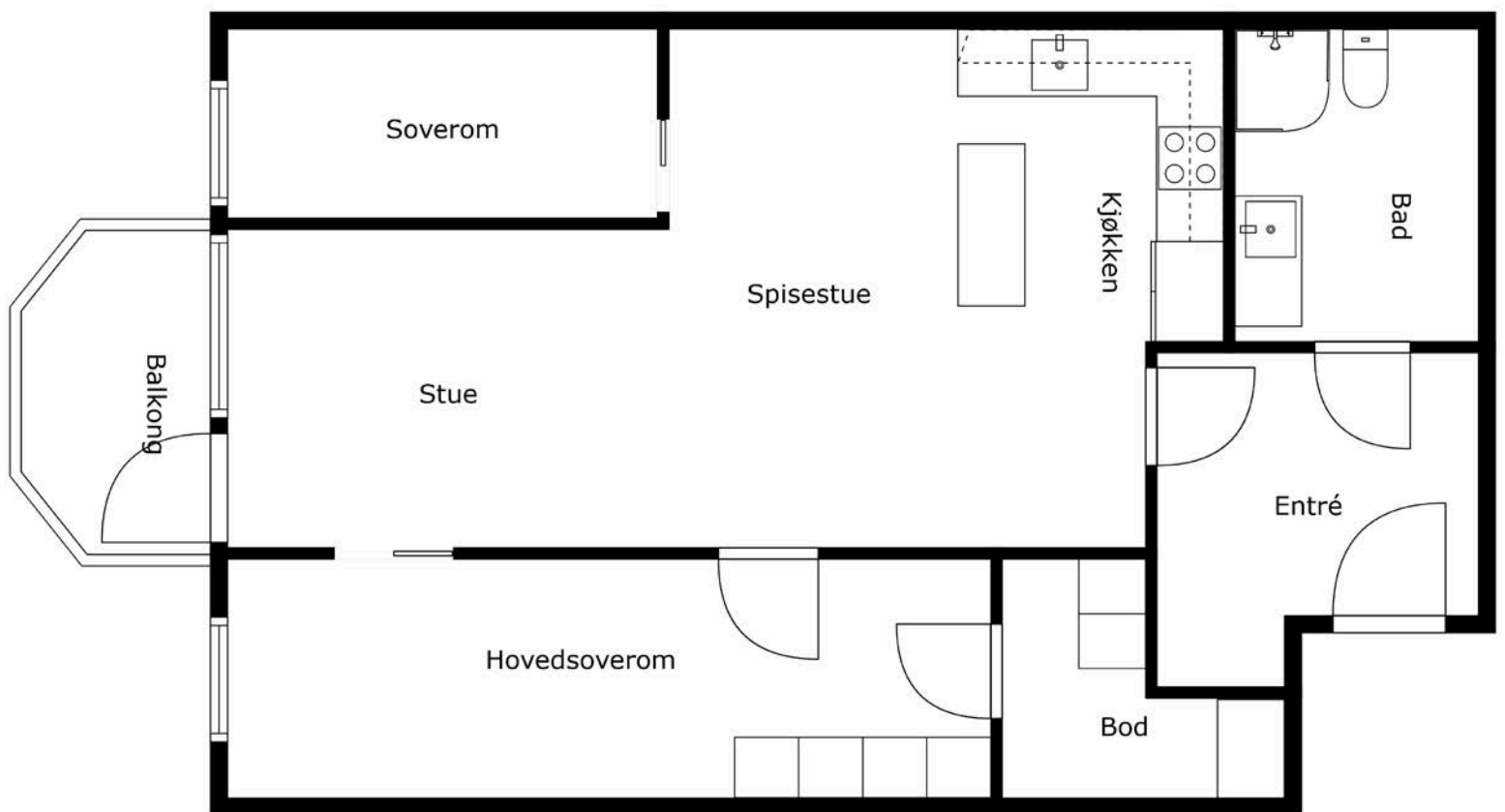
Ansvarlig megler

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

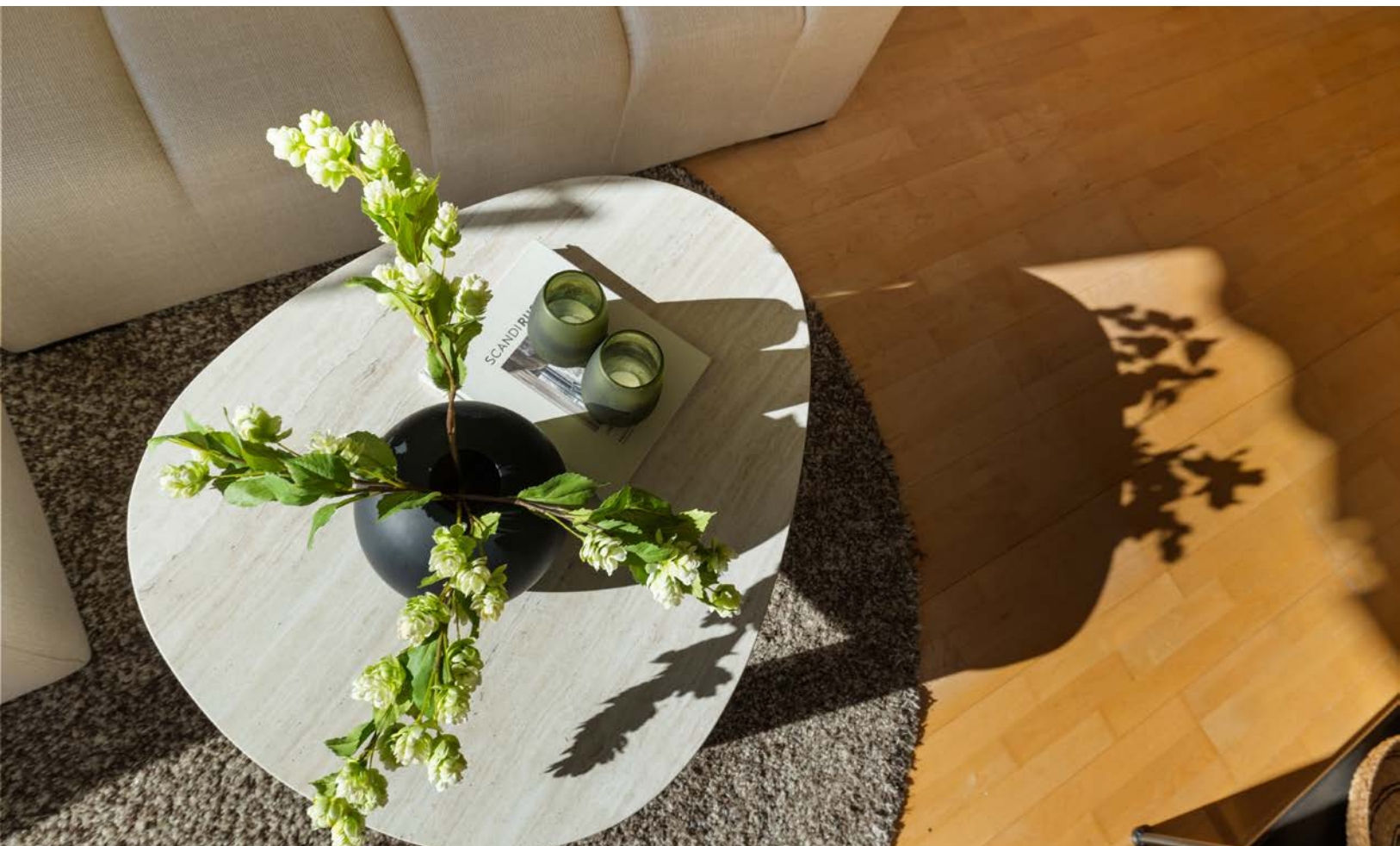
Grefsen og Torshov Eiendomsmegling AS, Torshovgata 8
0476 OSLO
Tlf: 216 36 363

Salgsoppgavedato

14.03.2025





















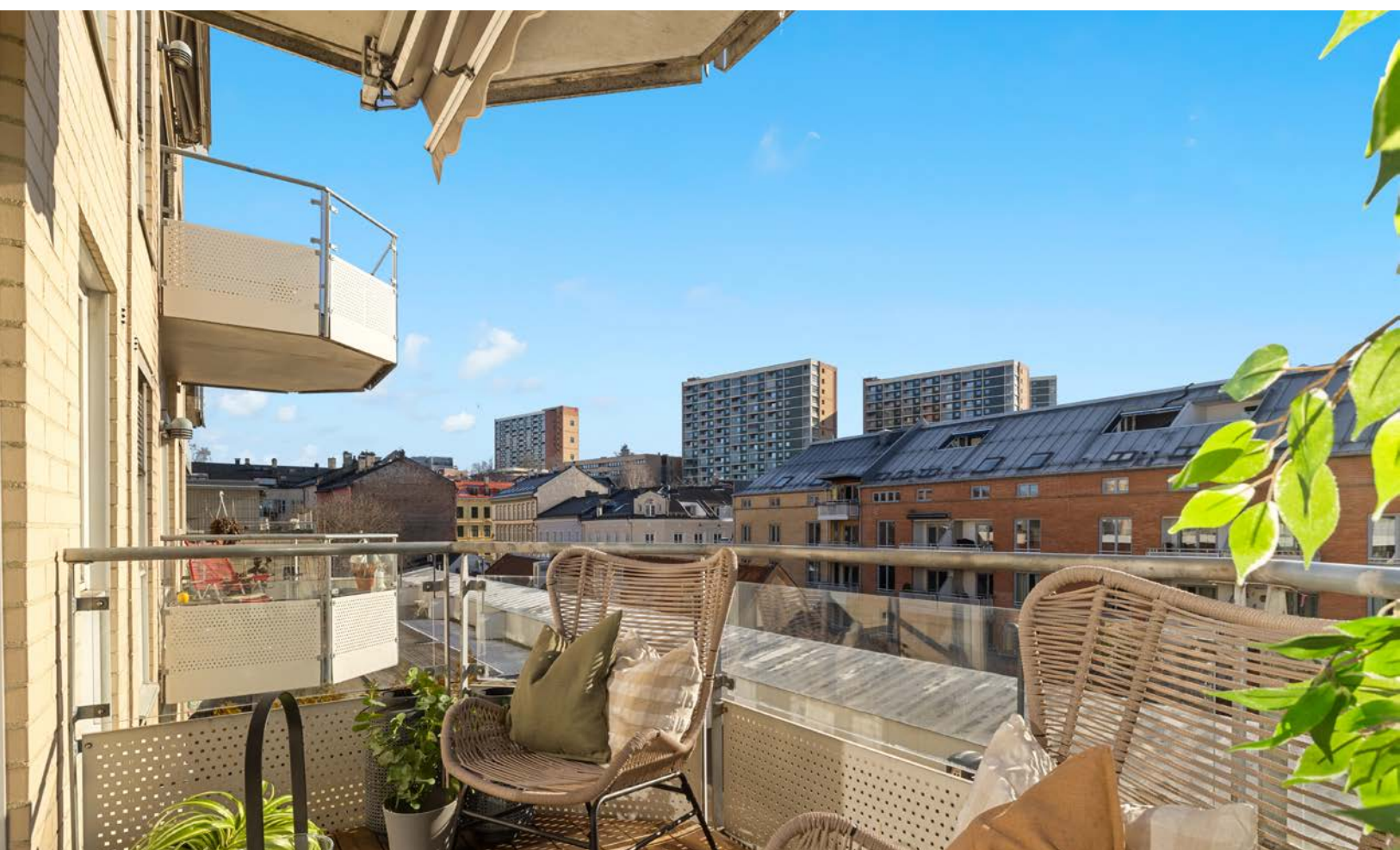


















Vedlegg

Tilstandsrapport

- Eiet seksjon
- Tøyenbekken 4, 0188 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 230, bnr. 333, snr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 78 m² BRA-i: 73 m²



Befaringsdato: 13.03.2025

Rapportdato: 14.03.2025

Oppdragsnr.: 15882-2004

Referansenummer: ZP1267

Autorisert foretak: Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas A. Haugan

Vår ref: Haugan



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Ingeniør og Takstmann Thomas A. Haugan AS

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



Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Leiligheten fremstår med normal standard fra byggeår.
Noe utbedringer og oppgradering/moderniseringsbehov for å tilfredsstille dagens krav til standard må påregnes mtp. alder og som en naturlig del av en bygnings aldringsprosess.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befarings. Særlig kritiske punkter som membraner i våtrom, vann - og avløpsledninger, isolasjon i golv, vegger og tak. Ved event. salg av eiendommen er det viktig å gi kjøperen informasjon om at eldre bygninger er bygget iht. andre krav og byggeskikker enn de som gjelder i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet, kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler som en ikke kan se ved en visuell befarings.

Eiet seksjon - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt ytterdør.
Malt balkongdør med glassfelt.
Utgang til balkong fra stue. Størrelse på ca 5 kvm. Tregulv.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater med belegget og parkettgulv.
Innvendige veggoverflater med malte flater.
Innvendige takflater med malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom fra byggeår.
Fliselagte veggoverflater.
Malte flater i tak.
Fliselagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.
Toalett, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.
Det er mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med laminat benkeplate med stålkant. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/micro.
Oppvaskkum.
Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk plassert over tak, på bad/vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Sentralfyring med radiatorer.
Sikringsapparat i entre. Automatsikringer.
Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

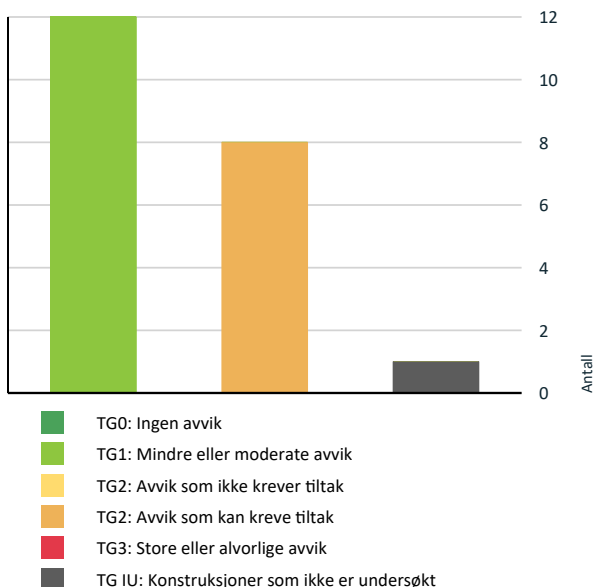
[Gå til side](#)

Eiet seksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det foretas kun enkel funksjonsprøving av bygningsdeler som vinduer, dører, ventilasjon, el-anlegg, vann og avløp, og ingen funksjonsprøving av isolasjon/varmetap, piper og ildsteder, hvite- og brunevarer og annet inventar/utstyr osv. Undertegnede har begrenset kompetanse til å vurdere eksakt tilstand på VVS. Dette krever spesialutstyr. Om ønskelig må dette bestilles spesielt av kvalifisert personell. Normalt vil alder indikere tilstanden og samtidig forventet brukstid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Brukstid vil være høyst usikker og forskjellig. Brukerfrekvens, vedlikehold og vannkvalitet vil være avgjørende for levetid. Angivelse av tilstand og levetid er dermed forstått å være usikker.

Tilleggsbygninger som eksempelvis garasje, uthus, redskapsbod m.m. blir visuelt besiktiget og enkelt beskrevet uten at tilstand vurderes med tilstandsgrad.

Det forutsettes at gjenstander som veier mer enn 25 kg og gjenstander som er for store og uhandterbare ikke blir flyttet på befaringsdag iht. vurderingsmodell/anbefalinger fra arbeidstilsynet.

Tilstandsrapporter som utføres for borettslag/sameier tar i utgangspunktet ikke vurdering av fellesområder og utvendig forhold da dette ansees å være borettslag/ sameiets felles anliggende og ansvar.

Det er kun lovligheten av boligens bruk som er kontrollert opp imot byggemeldte godkjente tegninger. Lovligheten av frittliggende tilleggsbygninger og om totalt bebygd areal overskrider bestemmelsene i området er ikke kontrollert av takstmann. Iht. NT sine retningslinjer regnes det et

aldersfradrag på 0,75% av teknisk nyverdi fra byggeåret. Teknisk nyverdi er hva det koster å føre opp boligen iht. dagens tekniske forskrift. Det er ca. 10-15% mer kostbart å bygge iht. dagens tekniske forskrift, dette må hensyntas når fradraget vurderes. Det gjenspeiles da i fradragsposten for elde og slitasje. Kalkylen tar selvfølgelig hensyn til eventuelt oppgraderinger som er blitt utført opp igjennom årenes løp. Det er ikke utført en nøyaktig kalkulasjon på fradragsposten for alder, feil og vedlikeholdsmessige mangler. Det er kun skjønnsmessig vurdert. Rekvirenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Er rapporten eldre enn 12 mnd, bør takstmannen kontaktes for ny befaring/oppdatering. Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jmf avhendingslovens §3-10, 2. ledd. Rapporten er tilpasset gjeldende føringer i NS3600 og gjeldende forskrift til avhendingsloven. Det vil i alle rapporter være områder som ikke er undersøkt av varierende årsaker. Dette kan f.eks. være manglende tilrettelegging til befaring, tilgjengelighet eller at bygningsdeler ikke lar seg inspisere av Bygningsinspektøren. Eksempel på dette er membranløsninger, der vi ikke kan plukke av fliser for å sjekke at det er membran bak. Der det er viderefremidlet opplysninger fra eier, utførende håndverker eller andre kontrollører er dette ikke videre undersøkt, og ansvar for opplysningenes riktighet ligger hos kilden til opplysningene. Videre foretas ikke befaring av tak, vanskelig tilgjengelige områder eller kryppkjeller der dette er i konflikt med Bygningsinspektørens HMS rutiner. Bygningenes lovlighet er ikke kontrollert utover opplyste dokumenter mottatt fra eier eller via megler. Bilder som er lagt ved rapporten er et utvalg fra befaringsdag og det kan være større eller mindre omfang som det ikke er vedlagt bilder av. Det er begrenset hvor mange bilder som kan legges ved og bilder er derav skjønnsmessig vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår	Kommentar
2006	Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Aldersrelatert slitasje. Noe justeringsbehov.

Lokale tiltak.

TG 1 Dører

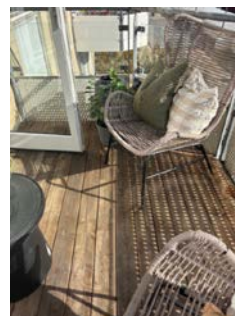
Malt ytterdør.

Malt balkongdør med glassfelt.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue. Størrelse på ca 5 kvm. Tregulv..



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvoverflater med belegg og parkettgulv.

Innvendige veggoverflater med malte flater.

Innvendige takflater med malte flater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sår/riper/hakk/sprekker/riss i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

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.

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige malte dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svell nederst på baderomsdør. Noe sår/riper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak/utbedringer.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad/vaskerom fra byggeår.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggoverflater.
Malte flater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagte gulvoverflater. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på våtrommet. Noe flisbom. Gulvsluk beliggende i dusjhjørne. Riss/sprekker i silikofuger.

Konsekvens/tiltak

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

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet rehabiliteres/oppusses, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Toalett, servant, dusjhjørne og opplegg til vaskemaskin.
Speil og servantskap.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

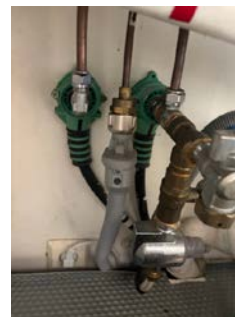
- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

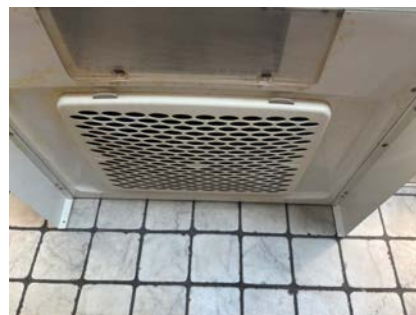
Kjøkkeninnredning i hvit utførelse med laminat benkeplate med stålkant. Flisfelt. Int. platetopp/komfyr/oppvaskmaskin/micro. Oppvaskkum.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenvifte med mekanisk avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Fordelerstokk plassert over tak, på bad/vaskerom.

Forventet brukstid for vannrør er 25-50 år. Røranlegget i boligen er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, ut over det som er synlig i rommene. Det er utført enkelte funksjonstesting av bl. batterier og vanntrykk i kran. En eventuell utvidet kontroll må utføres av en rørlegger. TG vurderes utifra normal forventet brukstid.

Tilstandsrapport



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Forventet brukstid for avløpsrør er 25- 50 år. Røranlegget i boligen 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

! TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

! TG 1 Vannbåren varme

Sentralfyring med radiatorer.



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

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

Sikringsskap i entre. 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.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

Tilstandsrapport

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 På generelt grunnlag anbefales kontroll av el-anlegget i hele boligen.

Generell kommentar

Det bemerkes at det skal foreligge samsvarserklæring på elektriske nyinstallasjoner fra autorisert elektriker på arbeider utført etter 01.01.1999. Det bemerkes el-anlegget alder som har passert mer en 50% av sin brukstid.

Antatt normal brukstid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

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 forenklede 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.

Brannslukningsapparat.
Røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
3. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TG 1 Branntekniske forhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	73			73	5
2. etasje		5		5	
SUM	73	5			5
SUM BRA	78				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, Bad/vaskerom, Bod, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
2. etasje		Bod	

Kommentar

Takhøyder på ca 2,29 - 2,73 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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

Eiet seksjon	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	69	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2025	Thomas A. Haugan	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	333		37	3993.5 m ²	Iflg. EDR. Gjelder for hele sameiet	Eiet

Adresse

Tøyenbekken 4

Hjemmelshaver

Flavik Anne Lise

Boligselskap

Grønland Basar
Eierseksjonse

Felles formue

Kr. 7 312

Eierandel

73 / 9166

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

989776843

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet midt i hjertet av Grønland. Leiligheten ligger i 4.etasje i nye Grønland Basar med attraktive butikker og næring. Kort gangavstand til Oslo sentrum med alle fasiliteter og kaféliv. Mange flotte rekreasjonsområder i nærheten som botanisk hage og middelalderparken med vannspeilet. Offentlig kommunikasjon: Buss og T-bane rett ved. Meget sentral beliggenhet.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Opparbeidet fellestomt.
Parkering i offentlig gate etter gjeldende bestemmelser.
Mulighet for å søke om leie av garasjeplass i kjelleren.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	78281931			
Kommentar Fellespolise i sameiet				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.03.2025	

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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 befaringsstidspunktet 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/ZP1267>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250005	
Selger 1 navn	
Anne Lise Flavik	
Gateadresse	
Tøyenbekken 4	
Poststed	Postnr
OSLO	0188
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1004250005

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

Initialer selger: ALF

1

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Lenge siden jeg har sett skjeggkre, men jeg vet det har forekommet i huset.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det har blitt skiftet membran på taket i 7. etg. sommer 2024 etter en vannlekkasje ned i 6. etg.

Arbeid utført av

Takmesteren

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

Beskrivelse

Det har forekommet i sameiet og styret har tatt grep og gitt ut limfeller.

Document reference: 1004250005

Tilleggs kommentar

Jeg har bodd der siden det var nytt og kjenner boligen godt.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Lise Flavik	a2cc4d44f2c5f2bd000af142 911bcb9c815aeab2	14.03.2025 19:27:32 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1004250005

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

Nabolagsprofil

Tøyenbekken 4 - Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 350 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	18 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	10 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	15 min 1.1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



Naboskapet

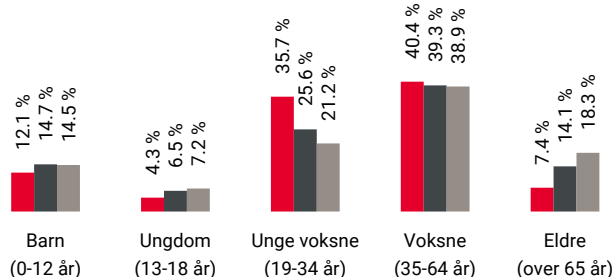
Høflige 57/100



Kvalitet på skolene

Bra 53/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grønland/Urtehagen	3 754	2 104
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 36 barn	5 min 0.3 km




Dagligvare


Nordbygata dagligvare	2 min
Kiwi Grønland Basar	2 min





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

Primære transportmidler









-  1. Gående
-  2. Tog/t-bane
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 93/100

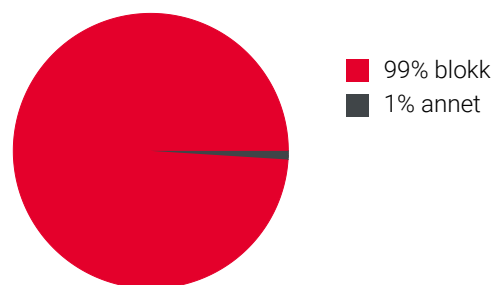
 **Matvareutvalg**
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

Sport

-  Jensens Have ballbinge 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Urtehagen balløkke 3 min 
Ballspill 0.2 km
-  Fresh Fitness Grønland 4 min 
-  Grip Gym 5 min 

Boligmasse







«Flott nabolag, glad for at jeg bor her.»

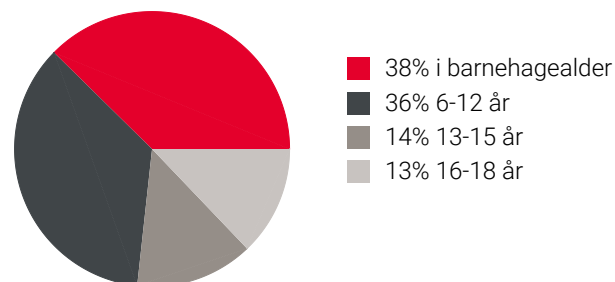
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Apotek 1 Grønland 2 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

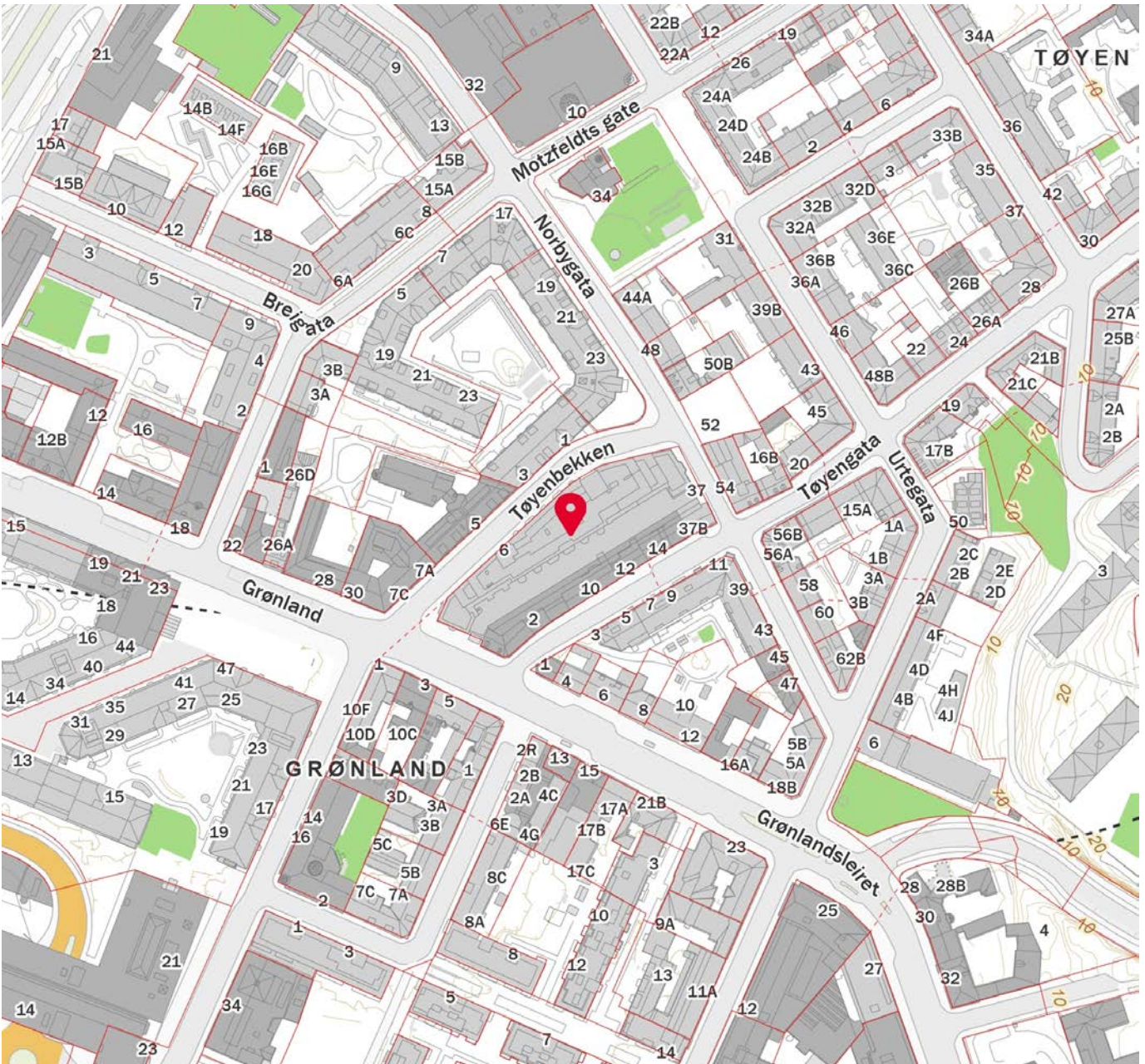
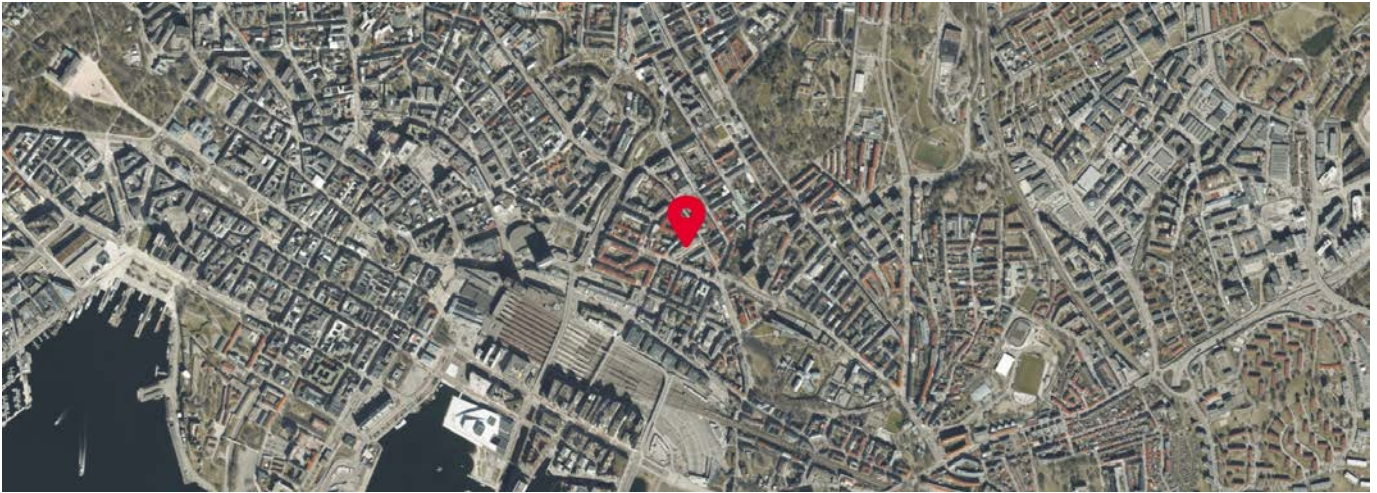


0% 58%

- Grønland/Urtehaugen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	65%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Tøyenbekken 4
0188 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Thomas Wahl

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre