



aktiv.

Agathe Grøndahls gate 30, 0478 OSLO

**Klassisk Torshovgård - Hele
leiligheten pusset opp i 2020/21 -
Flott støpejernsovn i stue- Parken
som nærmeste nabo**



Partner / Eiendomsmegler

Christian Wahl

Mobil 408 00 445

E-post christian.wahl@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grefsen og Torshov

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 72 294,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 6 581 856,-
Felleskostn.: Kr 4 094,-
Årlig festeavgift: Kr 236 764,-
Selger: Trude Bjercke Strøm

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1924
BRA-i/BRA Total 65/77 kvm
Tomtstr.: 544 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 224, bnr. 16
Andelsnr.: 81
Oppdragsnr.: 1004250048

Velkommen...

Velkommen til attraktive Langgården, i hjertet av Torshov. Dette er en klassisk Torshovgård med parken som nærmeste nabo.

Rolig beliggenhet med alle fasiliteter og servicetilbud innen kort avstand.

Leiligheten ble modernisert i 2020 med lydhimling og lydvegger i stue/ kjøkken samt lydhimling i entré.

Samtidig ble det elektrisk anlegget oppgradert med opplegg for stue, kjøkken, bad separat toalett og soverom.

Lekre designtapet på vegg i flere rom i leiligheten.

Gården er meget veldrevet og har et vakkert og pent opparbeidet gårdsrom som er meget barnevennlig.

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder:

Entré, stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad og separat toalett

Velkommen til visning med Partner/Eiendomsmegler Christian Wahl, tlf: 408 00 445



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 65 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 77 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Bod kjeller

2. etasje

BRA-i: 65 m² Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad

5. etasje

BRA-e: 5 m² Bod loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingen er utført med laser.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

544 m²

Tomtebeskrivelse

Leiligheten ligger i Langgården bygård som med sin langstrakte utforming skiller seg ut fra de andre klassiske bygården på Torshov. Gården har en stor bakgård og hage med små og store sosiale soner, som enten kan benyttes alene eller om ønskelig sammen med andre. Gården er frodig med eple- og pæretreer, bærbusker og mangfoldige arter av blomster. Det er også mulig å ha sin egen såkasse. I tillegg har bakgården har en fotballbane, bordtennisbord og lekeplass.

Årlig festeavgift

Kr 236 764

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2031 og oppgi enten i henhold til endringer i konsumprisindeksen eller i henhold til endringer i markeds-/tomtepris for gjeldende periode.

Festekontrakt datert

01.11.1951.

Beliggenhet

Svært attraktiv beliggenhet i klassiske langgården på Torshov med nærhet til alle fasiliteter.

Fra leiligheten er det umiddelbar kort avstand til mange hyggelige grøntområder med mulighet for turer, rekreasjon eller lange behagelige sommerkvelder.

Populære Torshovparken og Torshovdalen, begge med sitt egne flotte preg ligger rett over gaten. Kort vei er det også til Akerselva som tar deg til Bjørvika i sør og Maridalsvannet i nord. Her har du flotte tur- og treningsområder. Treningsmuligheter har du også innen kort distanse med treningssentre som Myrens Sportssenter på Torshov, Fitness24seven på Storo, Sandaker treningssenter eller Sats Ringnes Park. En rask tur med det gode kollektivtilbudet i området frakter deg til flotte turområder i Osломarka. Lett adkomst til Nordmarka ved hjelp av trikk nr. 12 og 15 til Kjelsås.

Fra leiligheten er det også kort avstand til Grünerløkka, Sagene, Storo og Nydalen. I tillegg til Torshov, så er disse områdene kjent for å være blant Oslos mest populære områder grunnet sine gode restauranter, utesteder, shoppingmuligheter osv. Området tilbyr et mangfoldig og spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med konserter, barer, restauranter og teater. Nieu Scene og Bistro på Soria Moria med en populær humorscene og god mat. Området kan også friste med en rekke spisesteder og kafeer, bl.a. Grisen på Oskar Braatens Plass, Åpent Bakeri/Lofthus pizza, Kaffebrenneriet m.m. Både Trikkestallen og Grisen har flott uteservering om sommeren. Det er også to hyggelige lokal barer få meter fra døren, vinbaren Lasarett og Bruun-Larsen. Rett i nærheten ligger legendariske Strøm-Larsen, butikken som er

kjent i hele Oslo for sine gode kjøttvarer.

Det er også kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner i Oslo.

Adkomst

Enkel adkomst fra gate via portrom. Inngangsparti fra gårdsrom.

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Klassisk ærverdig Torshovgård med flotte bygårder oppført mellom 1918 og 1925.

Barnehage/Skole/Fritid

Torshovtoppen barnehage 0-5 år 3 min. gange unna, Askeladden bhg. 1-5 år 4 min og Åsenhagen bhg. 1-2 år 6 min gange unna.

Skolekrets

Boligen sogner til Lilleborg Barneskole og Bentsebrua Ungdomsskole

Offentlig kommunikasjon

Det er god offentlig kommunikasjon i nærområdet. Det er kun få minutter å gå til trikk 11, 12 og 18 som går hvert 5. minutt til bl.a. Grünerløkka/sentrum og Storo/Grefsen. Det er også umiddelbar nærhet til bussrute 20 til Majorstuen/Skøyen og Tøyen og bussrute 30 til BI Nydalen og sentrum/Grünerløkka/Huk/Bygdøy. Det er få minutter å gå til holdeplasser for Flybussen og Flybussekspressen. I rushtiden går 28-bussen fra Vogts gate direkte til Fornebu.

Bygningssakkyndig

Matias Utnem

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass, datostemplet 2004.

Vinduene er av tre med åpningsfunksjon.

Inngangsdøren er av type med lyd- og brannklassifisering, og er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Dørens produksjonsår eller tidspunkt for montering er ikke opplyst.

Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2020

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Cato Hamre Andersen

Arbeid utført av: Rørconsult AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja, Alt er nytt membran, sluk, rør, gipsplater, rør i rør varmekabler, armatur, fliser , elektrisk, nytt soilrør, toalett

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja, Styret er informert og har vært med i hele prosessen

Innhold

- Kort om boligen
- Lys og pen 2-roms
- Meget attraktiv beliggenhet i stille område
- Store vindusflater og hyggelig, grønt utsyn
- Leiligheten ble modernisert i 2021
- Ny kjøkkeninnredning 2021
- Bad med mosaikkfliser og naturstein fra nord-Italia
- Hjulhimling i tak
- Romslig leilighet med god planløsning
- Tapeter fra Designers Guild og Ralph Lauren
- Nytt elektrisk anlegg med nye kurser og sikringskap
- Originale dører nyoppusset med originale hengsler og klinker
- Veldrevet borettslag
- Koselig og pen bakgård
- Ingen dokumentavgift

Standard

2 etasje:

Entré:

Lys og fin entré med mulighet for garderobeløsning. Separat bod med lagringsplass og hengeplass til ytterklær. Her finnes opplegg for vaskemaskin og tørketrommel med pumpeløsning. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Malt himling, tapet på vegger og tregulv.

Stue:

Romslig stue med store vindusflater som gir mye lys og takhøyde på 2,73 m gir en god romfølelse. Her er det plass til både sofa- og spisegruppe. Fint utsyn mot parken. Flott rentbrennende støpejernsovn for varme og hygge.

Malt himling, malte/tapetserte vegger og tregulv.

Kjøkken:

Delikat og lys kjøkkeninnredning med profilerte skapdører samt vitrineskap. Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Mosaikkfliser over benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, eldre komfyr og frittstående kjøleskap. Ventilator med kullfilter over kokesone. Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal med utkast til friluft, men fungerer ved resirkulasjon av luft gjennom filter. Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Kjøkkenet har også avløpspumpe. Åpen løsning i stue.

Malt himling, tapet på vegg og tregulv.

Soverom:

Koselig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Mulighet for garderobeløsning.

Malt himling, tapet på vegger og tregulv.

Bad:

Flott flislagt bad med mosaikkfliser samt italiensk naturstein fra Nord-Italia på vegger og granitt på gulv.

Badet er etablert som en integrert del av soverommet. Baderommet er innredet med badekar, dusjhjørne og servantskap med servant plassert oppå skapet. Blandebatteriet er av type to-hånds. Speil på vegg over servant. Det er mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg. Badet er utstyrt med to plastsluk – ett under badekar og ett i dusjnisen. Dusjsonen er lokalt nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrig gulvnivå. Elektrisk gulvvarme.

Separat toalett:

Praktisk separat toalettrom plassert i entréen. Innredet med gulvstående toalett og håndvask.

Malt himling, tapet på vegger og marokkanske fliser på gulv.

Følgende TG2 er gjengitt i eierskifterapporten:

UTVENDIG

1. Vinduer. Alder over 20 år og funksjonsavvik ved åpning/lukking på enkelte vinduer, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.
2. Dører. - Funksjonsavvik ved åpning/lukking, samt ukjent alder og usikkerhet rundt vedlikeholdstilstand.

INNVENDIG

3. Overflater. Slitasje på furugulv og registrerte sprekker i overgang mellom vegg og himling, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.
4. Bad. Overflater gulv. Registrerte avvik i silikonfuger som krever vedlikehold.
5. Bad. Sluk, membran og tettesjik. Manglende mulighet for visuell kontroll av membran og fravær av dokumentasjon på fagmessig utførelse.
6. Bad. Sanitærutstyr og innredning. Skade på servantens overflate (krakkelering) og alderstegn som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.
7. Stue/kjøkken. Overflater og innredning. Registrerte fuktskader på benkeplate og forekomst av svertesopp i fuger.
8. Stue/kjøkken. Avtrekk. Ventilator med kullfilter gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med utkast til friluft.
9. Toalettrom. Overflater og konstruksjon. Begrenset ventilasjon (kun naturlig avtrekk)

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.

Moderniseringer og påkostninger

- Lydisolert vegger og tak
- Revet vegger
- Nyslipte gulv overalt
- Lagt integrert strøm i hele leiligheten.
- Tak, vegger og gulv er nytt
- Alle rør inkl. soilrør er nytt. Rør-i rør på toalett.
- Varmekabler i gulv på bad
- Nytt kjøkken
- Pumpe på kjøkken i rør i tak over gangen inn på toalettet.
- Pumpe på vaskerom med rør i taket inn på toalettet.
- Originale dører nyoppusset med originale hengsler og klinker.
- Hjulhimling i taket for å skape buone Torshov tak har.

- Rentbrennende vedovn
- Marokkanske fliser på toalett.
- Alt er isolert og foringer i vegger og tak.
- Laget vaskerommet større ved å rive vegger og bygge ny.
- Alt el er nytt med kurser og sikringsskap
- Stoppekraner, komfyrvakt, vannvakt

Modernisert/Påkostet år

2020/21

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av digital-TV og bredbånd. Kontakt Telia direkte for å få utlevert modem, tv-boks osv. Borettslaget har en kollektiv avtale for TV og bredbånd som kan endres eller oppgraderes, se Telia sine nettsider for mer informasjon.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området. 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 (helelsektrisk)

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring ASA

Polisenummer

89594297

Diverse

- Andelseiere kan kun eie en andel i borettslaget.
- Kun fysiske personer kan eie andelen

Romhøyder:

Stue/kjøkken: 2,727 m

Entré: 2,272 m

Bad: 2,465 m

Soverom: 2,725 m

TEKNISKE INSTALLASJONER

- Leiligheten har nyere rør-i-rør vannledninger installert i 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger arbeider. Rørconsult AS
- Boligen er basert på naturlig avtrekk. Det er montert ventiler i vinduer og luftekanaler i yttervegger for lufttilførsel og avtrekk. I tillegg er det mekanisk avtrekk på badet.
- Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder moderne automatsikringer.
- Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og sløkkeutstyr, som

enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner samt varme i gulv på bad.
Støpejernsovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 6 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 466 536

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 5 866 144

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

Herav:

Dugnadsbidrag 50,-

Felleskostnader 2 960,-

Renter og avdrag 611,-

Tillegg bredbånd 473,-

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold, felles forsikring, festeavgift, vaktmestertjenester, trappevask, forretningsførsel, kommunale avgifter

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 094

Andel Fellesgjeld

Kr 72 294

Fellesgjeld pr. dato

20.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen særfordelte lån: Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler/seksjoner.

Andel fellesformue

Kr 45 044

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Torshov Kv 17 Borettslaget

Organisasjonsnummer

958461798

Andelsnummer

81

Om borettslaget

Leiligheten tilhører Torshov Kvartal XVII Borettslaget som består av 117 boliger. Borettslaget er registrert i enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 958461798.

Dersom det er behov for flere nøkler til oppgangen enn de nøklene som medfølger leiligheten kan dette kjøpes ved å henvende seg til Styret. Betaling via Vipps til styreleder, eller direkte til konto 8200.01.66037. Nøkler koster 250 kroner stykket. Nøkkel til hoveddør passer også til tørkebåsene og sykkelsturene, samt fellesvaskeri. Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten: <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>.

VASKERI

Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler. Andelseiere har fri bruk av vaskeriet mot et tillegg til felleskostnadene på kr 250,- pr. måned. Ta kontakt med styret for abonnement, dette løper inntil det blir sagt opp. Ved eierskifte må det opplyses til OBF om abonnementet skal videreføres eller ikke.

AREALUTVIDELSE

Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, vedtatt på generalforsamling 30.05.2002.

VEDLIKEHOLD AV SOIL- OG VANNRØR

Soil- og vannrør er hovedsakelig originalt fra byggeåret. Det har de siste årene vært noen vannlekkasjer, noen av disse har vært knyttet til senere påkoblinger gjennomført av andelseiere, ikke på grunn av røرنettets alder/tilstand. Det vil uansett være hensiktsmessig å utbedre disse før ytterligere skade oppstår. På generalforsamlingen i 2024 ble det vedtatt at styret skal igangsette arbeidet med strøpelegging av soil- og vannrør.

Styret informerer pr. 03.09.2025 at det er trukket strøpe i overvannsledninger fra bakgård og ut til kommunalt nett. Styret fortsetter arbeidet med inspeksjon av soilrør utover høsten. Foreløpig er det ikke avdekket noe som vil føre til en økning i felleskostnadene, men det kan ikke utelukkes at noe avdekkes i forbindelse med videre inspeksjon.

Vaktmestertjenester leveres av Bygårdsservice AS. De har ansvar for trappevask, rydding i fellesområdene, brøyting og strøing osv.

Det er vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegetasjon på generalforsamlingen 27.05.2025.

Rehabilitering og større vedlikehold i borettslaget

Borettslagets bygningsmasse er fra 1923 og krever stadig nøye vedlikehold.

Bygningene står på Byantikvarens gule liste over verneverdige områder, og det legger en del begrensninger på hva borettslaget kan gjøre av forandringer.

Vedlikeholdsarbeidet pågår kontinuerlig i regi av styret. For å bidra til forebyggende og akutt vedlikehold er det viktig at beboerne melder fra om feil og mangler.

Tidligere vedlikehold og rehabilitering:

2025 Trukket strøpe i overvannsledninger fra bakgård og ut til kommunalt nett

2024 Byttet den ene nedgravde avfallscontaineren i bakgården fra en 5000L tank til 3000L tank. Plantet busker rundt blokken mot gatene.

2023 Klargjøring av avløpsrør for inspeksjon og utbedring ved montering av nye stakeluker.

2021 Vedlikeholdsspyling av avløpsrør. Videre oppgradering av sykkelstur.
2020 Nedgravde søppelcontainere anlagt midt i gården. Tidligere søppelstur frigjort for sykkelparkering.
2020 Alle lamper i fellesområdene er byttet til moderne LED-lamper, med bevegelsessensorer.
2019 Utvidelse av løsning for overvann i nedre gård. Ny uteplass i nedre gård.
Rehabilitering av «tårnet» i øvre gård. Full gjennomgang og utbedring av tak på hele gården. Reparasjon av mindre skader på nedre del av fasaden rundt hele gården.
2018 Drenering langs fasade og oppgradering av utebelysning samt montering av bom
2017 Drenering langs fasade
2016 Montert brannalarmanlegg, brannsikret internvindu i oppganger, renovering to takterrasser.
2014 Alle avløpsrør spylt og kontrollert.
2012 Rehabilitering piper og montert nye dørtelefoner.
2006 Skiftet vinduer og stoppekraner

Lånebetingelser fellesgjeld

Borettslaget har 1 lån:

Lånummer: 83987175446, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 20.08.2025: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 175

Saldo per 20.08.2025: 9 974 248

Andel av saldo: 72 294

Første termin/første avdrag: 15.01.2018 (siste termin 15.03.2040)

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett i borettslaget.

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.

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny

andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det skal søkes styret om dyrehold

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 224, bruksnummer 16 i Oslo kommune. Andelsnr. 81 i Torshov Kv 17
Borettslaget med orgnr. 958461798

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/16:

05.11.1951 - Dokumentnr: 414024 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 70 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 3,003

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse

Veket for: Obligasjon 1961/504374-10/105

24.05.1924 - Dokumentnr: 993548 - Erklæring/avtale

Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993660 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

05.11.1951 - Dokumentnr: 414024 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 3,003
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Obligasjon 1961/504374-10/105

18.05.1999 - Dokumentnr: 24424 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av utearealet på del av eiendommene
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.1923 - Dokumentnr: 900215 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TORSHOVGT 56B - UTGÅTT

02.06.1999 - Dokumentnr: 27722 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:264
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:289
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:295
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:362
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Plikt til å utbedring etter kommunens minstekrav.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910204 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:289
Adkomstrett for henting av avfall

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910234 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:362
Adkomstrett for henting av avfall

24.08.2020 - Dokumentnr: 2910312 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:295
Adkomstrett for henting av avfall

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1922.
Det foreligger ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg datert 02.05.2016

Det er gjennomført endringer av planløsningen i leiligheten i forhold til opprinnelig tegning.

Vei, vann og avløp

Vei: Offentlig
Vann/avløp: Privat stikkledning til offentlig nett

Regulerings- og arealplaner

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

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.
Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.
Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående byggesaker:
Saksnummer 202557066 - Agathe Grøndahls gate 30 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Siste dokument i saken datert 20.08.2025.
Saksnummer 202459573 - Agathe Grøndahls gate 38 - Bruksendring av bod til bolig. Siste dokument i saken datert 04.10.2024.'

Pågående plansak:
Saksnummer 202315257 - Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk. Siste dokument i saken datert 20.05.2025.
Saksnummer 202212601 - Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Siste dokument i saken datert 16.06.2025.
Saksnummer 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn. Siste dokument i saken datert 24.06.2025.

Adgang til utleie

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen står på byantikvarens gule liste over listeførte eiendommer.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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

6 500 000 (Prisantydning)

72 294 (Andel av fellesgjeld)

6 572 294 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 581 856 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 589 756 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 592 556 (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 9 562

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Ansvarlig megler

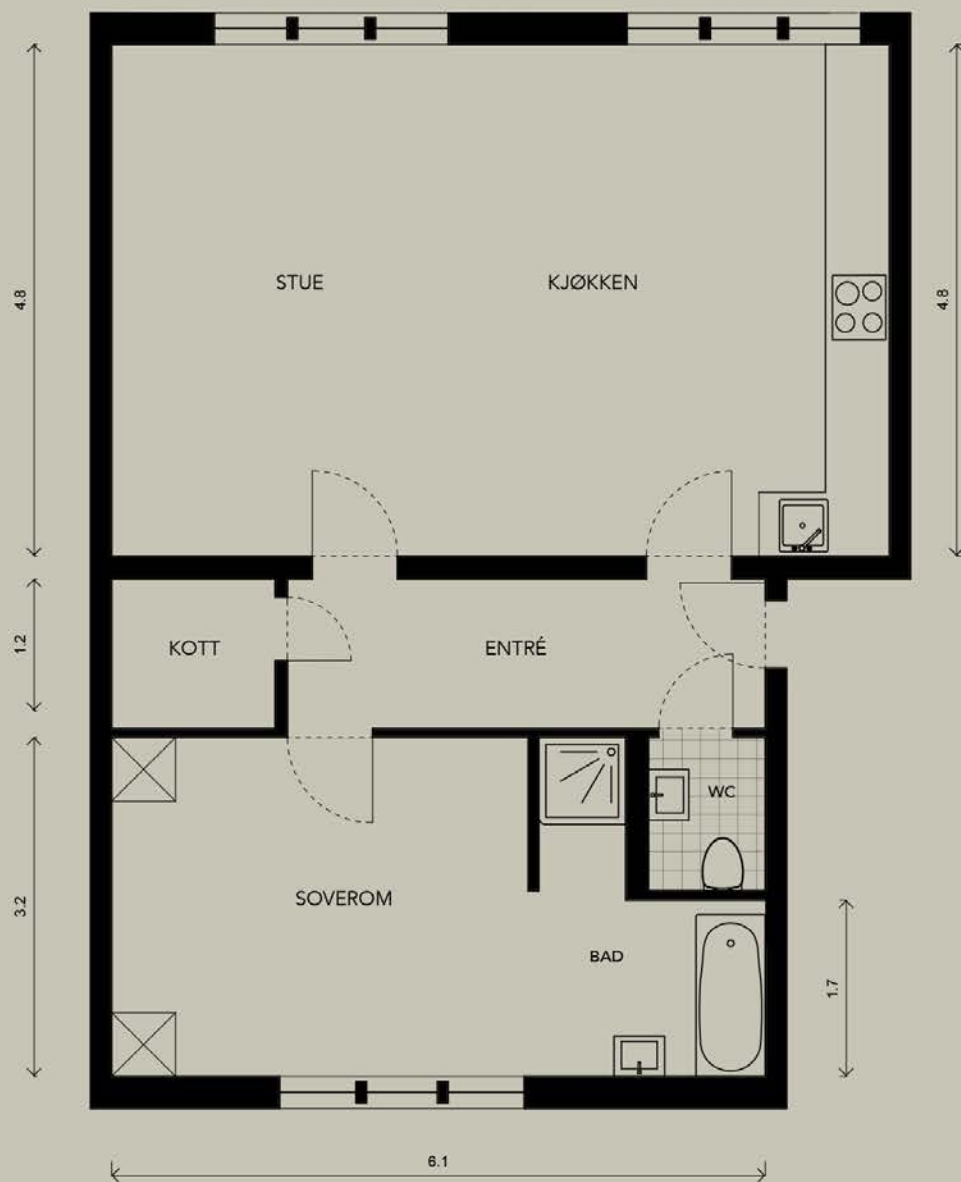
Christian Wahl
Partner / Eiendomsmegler
christian.wahl@aktiv.no
Tlf: 408 00 445

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

13.09.2025























































Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Agathe Grøndahls gate 30, 0478 OSLO



OSLO kommune



gnr. 224, bnr. 16



Andelsnummer 81

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 25.08.2025

Rapportdato: 10.09.2025

Oppdragsnr.: 22486-1019

Referansenummer: TV8962

Foretak: BUILTBY AS

Takstingeniør: Matias Utnem



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

Rapportansvarlig



Matias Utnem
Uavhengig Takstingeniør
post@buliltby.no
920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje, bygget er oppført i 1927. Leiligheten inneholder entré, toalettrom, stue/kjøkken, soverom, bod og bad.

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass, datostemplet 2004. Vinduene er av tre med åpningsfunksjon.

Inngangsdøren er av type med lyd- og brannklassifisering, og er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Dørens produksjonsår eller tidspunkt for montering er ikke opplyst.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Fliser på bad og toalettrom, eldre tregulv i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad, tapet og malte flater ellers.
Himling: Malte, slette flater.
Etsjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet er etablert som en integrert del av soverommet. Ifølge eier er badet bygget i 2020.

Baderomsveggene er flislagte, og himlingen består av malte, slette flater.

Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme.

Baderommet er innredet med badekar, dusjhjørne og servantskap med servant plassert oppå skapet. Blandebatteriet er av type tohånds. Det er mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med underskap med lav forprofil og overskap, inkludert vitrineskap. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, eldre komfyr og frittstående kjøleskap. Det er ventilator med kullfilter plassert over komfyren.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrommet er plassert i entréen og er innredet med gulvstående toalett og håndvask. Rommet har flislagt gulv og vegger med tapet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten har nyere rør-i-rør vannledninger installert i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på rørleggerarbeider. Rørconsult AS.

vinduer og luftekanaler i yttervegger for lufttilførsel og avtrekk. I tillegg er det mekanisk avtrekk på badet

Sikringsskapet er plassert i entré og har automatsikringer.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarslar i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

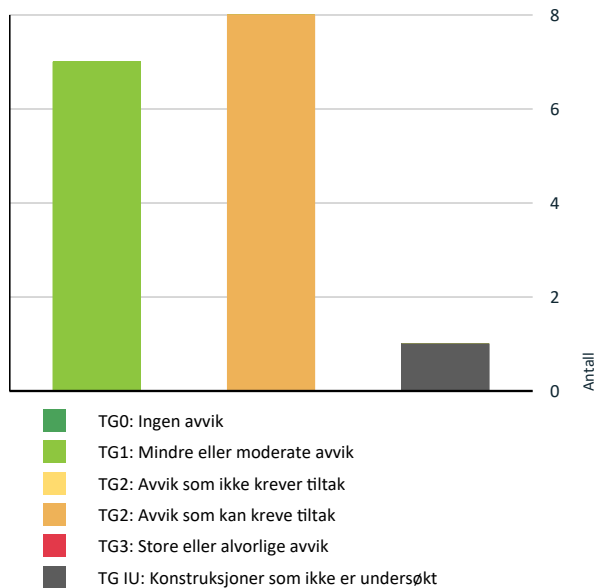
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller offentlig godkjenning.

Boligen er basert på naturlig avtrekk. Det er montert ventiler i

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
- ! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2.Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1927

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Lydhimling og lydvegger i stue kjøkken og lydhimling gang.
2020	Modernisering	Oppgraderinger elektrisk. (opplegg for stue,kjøkken,bad,wc og soverom).
2020	Modernisering	Renovering av bad, kjøkken og toalettrom.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen er med 2-lags isolerglass, datostemplet 2004. Vinduene er av tre med åpningsfunksjon. Det er registrert at enkelte vinduer tar i karm ved åpning og lukking.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduene er over 20 år gamle og nærmer seg eller har passert forventet teknisk levetid. At vinduer tar i karm indikerer mulige skjevheter, bevegelse i konstruksjon, svelling i karm eller slitasje på beslag og hengsler.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.

TG2 - Grunnlaget er alder over 20 år og funksjonsavvik ved åpning/lukking på enkelte vinduer, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.

Ifølge Byggforsk har 2-lags isolerglass normalt en teknisk levetid på 20–30 år, mens vindusrammer i tre har 30–40 år ved jevnlig vedlikehold. Vinduenes alder og registrerte avvik tyder på redusert restlevetid. Vedlikeholdstiltak eller utskifting bør vurderes innen rimelig tid.

TG 2 Dører

Inngangsdøren er av type med lyd- og brannklassifisering, og er utstyrt med kikkehull og sikkerhetslås. Dørens produksjonsår eller tidspunkt for montering er ikke opplyst. Det er registrert at døren tar i karmen ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

At døren tar i karm kan skyldes skjevhet i karm, slitasje på hengsler eller bevegelse i tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

TG2 - Grunnlaget er funksjonsavvik ved åpning/lukking, samt ukjent alder og usikkerhet rundt vedlikeholdstilstand.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Fliser på bad og toalettrom, eldre tregulv i øvrige rom.

Vegger: Fliser på bad, tapet og malte flater ellers.

Himling: Malte, slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrerte sprekker i overgang mellom vegg og himling, dette vanlig aldersrelatert tegn og kan skyldes naturlige bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene vurderes som kosmetiske og uten konstruksjonsmessig betydning. Furugulvene er preget av bruksslitasje i form av riper, hakk og generell nedslitt overflate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG2 - Grunnlaget er slitasje på furugulv og registrerte sprekker i overgang mellom vegg og himling, som tilsier økt vedlikeholdsbehov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trebjelkelag, isolert med stubbloftsleire.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er etablert som en integrert del av soverommet. Ifølge eier er badet bygget i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Baderomsveggene er flislagte, og himlingen består av malte, slette flater.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet på badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Dusjsonen er lokalt nedsenket med ca. 10 mm i forhold til øvrig gulvnivå. Fall mot sluk er målt til 25.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er registrert at silikonfuger i overgang mellom gulv og vegg har løsnet fra underlaget enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretaes lokal utbedring

TG2 - Grunnlaget er registrerte avvik i silikonfuger som krever vedlikehold

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet er utstyrt med to plastsluk – ett plassert under badekar og ett i dusjsjisen. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeider. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep. Det er dermed ikke mulig å foreta en fullverdig vurdering av tettesjiktets utførelse og tilstand. Ved visuell kontroll ble det ikke registrert indikasjoner på fuktskader i tilstøtende konstruksjoner

Ifølge eier ble membranarbeidet utført i 2020, hvilket tilsier at tettesjiktet er relativt nytt og innenfor anbefalt brukstid. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og forutsetning om korrekt utførelse i 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet er innredet med badekar, dusjhjørne og servantskap med servant plassert oppå skapet. Blandebatteriet er av type to-hånds. Det er mekanisk avtrekk via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er registrert krakkelering (sprekker i overflaten) i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2 - Grunnlaget er registrert skade på servantens overflate (krakkelering) og alderstegn som medfører redusert funksjon og økt vedlikeholdsbehov.

2.ETASJE > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

2.ETASJE > BAD

📍 TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hullboring i tilstøtende rom for dusjsonen pga mur konstruksjon.

KJØKKEN

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med underskap med lav forprofil og overskap, inkludert vitrineskap. Benkeplaten er av heltre, med nedfelt oppvaskkum og etthånds blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer som oppvaskmaskin, eldre komfyr og frittstående kjøleskap. Det er ventilator med kullfilter plassert over komfyren. I tillegg er det montert komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper. Kjøkkenet har også avløpspumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp på overflater.

Det er registrert skader på heltre benkeplate rundt blandebatteriet, trolig som følge av gjentatt vannsøl. I fugene på veggen bak vasken er det registrert svertesopp, noe som indikerer fuktpåvirkning over tid. Avløpspumpe krever jevnlig vedlikehold og har høyere risiko for driftsavvik enn konvensjonelt selvføllsavløp.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må rengjøres, for å fjerne svertesopp.

TG2 - Grunnlaget er registrerte fuktskader på benkeplate og forekomst av svertesopp i fuger.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert ventilator med kullfilter over komfyr på kjøkkenet. Ventilatoren er ikke tilkoblet avtrekkskanal med utkast til friluft, men fungerer ved resirkulasjon av luft gjennom filter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilator med kullfilter gir begrenset effekt sammenlignet med avtrekk til friluft, og anbefales primært der det ikke er praktisk mulig å etablere utkastkanal.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TG2 - Ventilator med kullfilter gir begrenset ventilasjonseffekt sammenlignet med utkast til friluft.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er plassert i entréen og er innredet med gulvstående toalett og håndvask. Rommet har flislagt gulv og vegger med tapet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Ventilasjonen er basert på naturlig avtrekk, som har begrenset effekt og er avhengig av trykkforskjeller, utetemperatur og luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TG2). Grunnlaget er begrenset ventilasjon (kun naturlig avtrekk)

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Leiligheten har nyere rør-i-rør vannledninger installert i 2020.

Det er fremlagt dokumentasjon på rørlegger arbeider. Rørconsult AS.

Det bemerkes at rørføringer og rørnettets tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da dette ligger skjult i konstruksjonen. Det bemerkes at kun synlige installasjoner er vurdert. Alder, fortetning og brudd kan utgjøre en risiko i alle anlegg.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er synlig under servant på badet, på toalettrommet og under kjøkkenbenken. Alle synlige rørføringer på disse punktene er av plast. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte rørstrekk.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig avtrekk. Det er montert ventiler i vinduer og luftekanaler i yttervegger for lufttilførsel og avtrekk. I tillegg er det mekanisk avtrekk på badet, noe som forbedrer luftutskiftningen i våtrommet.

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert i entré og inneholder moderne automatsikringer. Ifølge eier er det elektriske anlegget nylig renovert, men det er ikke fremvist dokumentasjon på utført arbeid eller samsvarserklæring.

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.
2020 Det ble utført arbeider på det elektriske anlegget i 2020. Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene. Utbedringene gjelder hovedsakelig innvendige installasjoner, herunder opplegg for stue, kjøkken, bad, wc og soverom.

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?
Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i 2020, som omfatter opplegg for stue, kjøkken, bad, wc og soverom.

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

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 sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

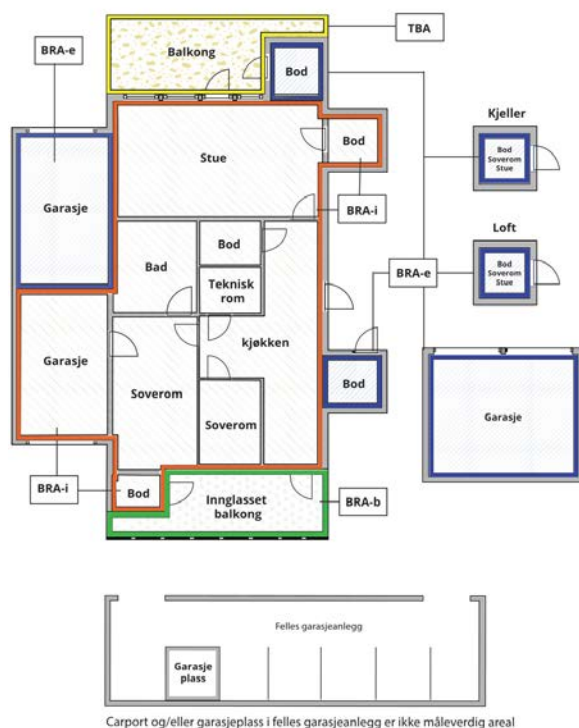
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	65			65	
Loft		5		5	
Kjeller		7		7	
SUM	65	12			
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Entré, Toalettrom, Stue/kjøkken, Soverom, Bod, Bad		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller offentlig godkjenning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at det er gjennomført oppgraderinger av boligen i løpet av de siste fem årene.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	14
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjenning fra kommunen. Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer. BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger. BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder. 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.	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Nøkkel oppdrag	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	16		0	552 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Agathe Grøndahls gate 30

Hjemmelshaver

OSLO KOMMUNE
S958935420

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
H0201/Oslo Kommune	958935420	H0201	

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
81

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget attraktiv, rolig og barnevennlig beliggenhet rett ut mot flotte Torshovparken, i populær klassisk Torshovgård med stort og idyllisk gårdsrom. Leiligheten ligger på attraktive Torshov hvor man i nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål. Gjeldende reguleringsplan for eiendommen er S-2255, vedtatt 28.07.1977 - Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune. Nærområdet er regulert for boliger og friområde (Torshovparken).

Om tomten

Festet fellestomt / 552 kvm

Borettslaget har et pent opparbeidet gårdsrom med plener, beplantninger, asfalterte gangveier, brostein og sittegrupper til fri bruk for beboerne.

Annet

Romhøyder:
Stue/kjøkken: 2,727 m
Entré: 2,272 m
Bad: 2,465 m
Soverom: 2,725 m

Oppvarming
Vedkamin i stue. Ellers elektrisk oppvarming med panelovner i stue og kjøkken.

Parkering / Garasje
Gateparkering etter områdets bestemmelser. Oslo kommune har innført beboerparkering i området.

Felleskostnader:
Tot. innv. måned: 4 094
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Dugnadbidrag 50
Felleskostnader 2 960
Renter og avdrag 611
Tillegg bredbånd 473

Fasiliteter:
SÆRSKILTE AVTALER
Det foreligger en avtale om deling av takterasse på enkelte enheter ved en senere utbygging av loftsareal.
NØKKELBESTILLING
Ta kontakt med styret på e-post for å kjøpe nøkler, eller få endret navn på dørtelefonen.
Navneskilt til postkassen (58x94 mm) bestilles via Posten:
<http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>.
KABEL-TV OG BREDBÅND
Telia er leverandør av digital-TV og bredbånd. Kontakt Telia direkte for å få utlevert modem, tv-boks osv. Borettslaget har en kollektiv avtale for TV og bredbånd som kan endres eller oppgraderes, se Telia sine nettsider for mer informasjon.
VASKERI
Borettslaget har fellesvaskeri i Erika Nissens gate 1, som kan benyttes iht. oppsatte regler.
Andelseiere har fri bruk av vaskeriet mot et tillegg til felleskostnadene på kr 250,- pr. måned. Ta kontakt med styret for abonnement, dette løper inntil det blir sagt opp. Ved eierskifte må det opplyses til OBF om abonnementet skal videreføres eller ikke.
AREALUTVIDELSE
Borettslaget har egne retningslinjer for utbygging av kjeller og loft, vedtatt på generalforsamling 30.05.2002
Dette r vedtatt egne retningslinjer for styrets mandat til å fjerne vegetasjon på generalforsamlingen 04.06.2025
VEDLIKEHOLD
Soil- og vannrør er hovedsakelig originalt fra byggeåret. Det har de siste årene vært noen vannlekkasjer, noen av disse har vært knyttet til senere påkoblinger gjennomført av andelseiere, ikke på grunn av rørnettets alder/tilstand. Utbedringer på vann- og avløpsrør vurderes fortløpende. Ny spyling av rørene skal derfor prioriteres. Styret anbefaler alle å melde ifra med en gang dersom avløp oppleves som tette, og det ikke er en "lokal" blokkering.
Det vises til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
UTLEIE
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad om bruksoverlating skal skje skriftlig til styret. Normalt vil det bli gitt godkjenning i samsvar med § 5-5 og § 5-6 i borettslagsloven. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
FESTEKONTRAKT
Årlig festeavgift har siden 2012 vært på 185 986,-. Avtalen utløper i november 2021, og vil da fornyes automatisk, med en KPI-økning ihht varsel.

Forsikring
Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: Forsikret i: 89594297

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

Avtalenr

89594297

Type**Forsikringssum****Årlig premie****Kommentar**

Felles bygningsforsikring i regi av sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Det foreligger originale byggetegninger for boligen. Det er gjennomført endringer av planløsningen i forhold til opprinnelig tegning. Endringene er ikke vurdert opp mot byggesaksdokumentasjon eller of	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	10.09.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærre bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

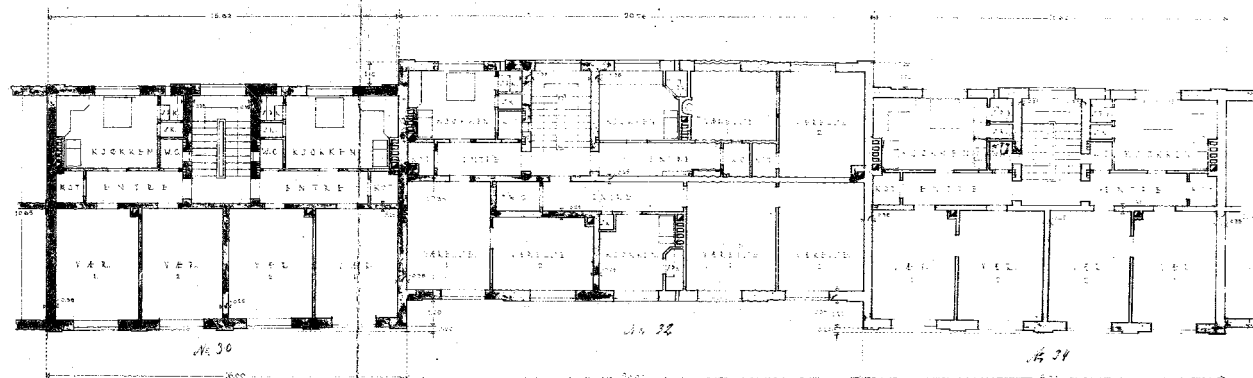
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll. Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører. Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar ble ikke flyttet på under befaringen. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

PL5





NEDFOTOGRAFERT-13 X

Ble 20
THORSHUGBYEN
KAPTEL XVII

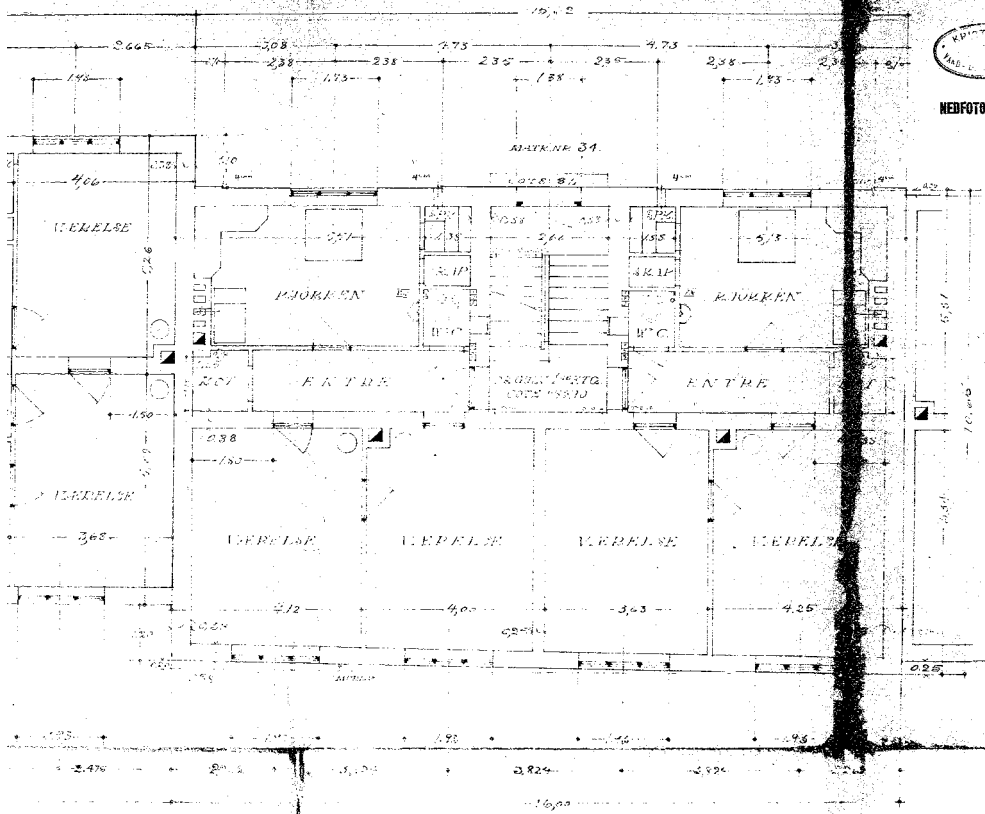
ACHTIGE SPONTANIE GATE
30. 32. 34

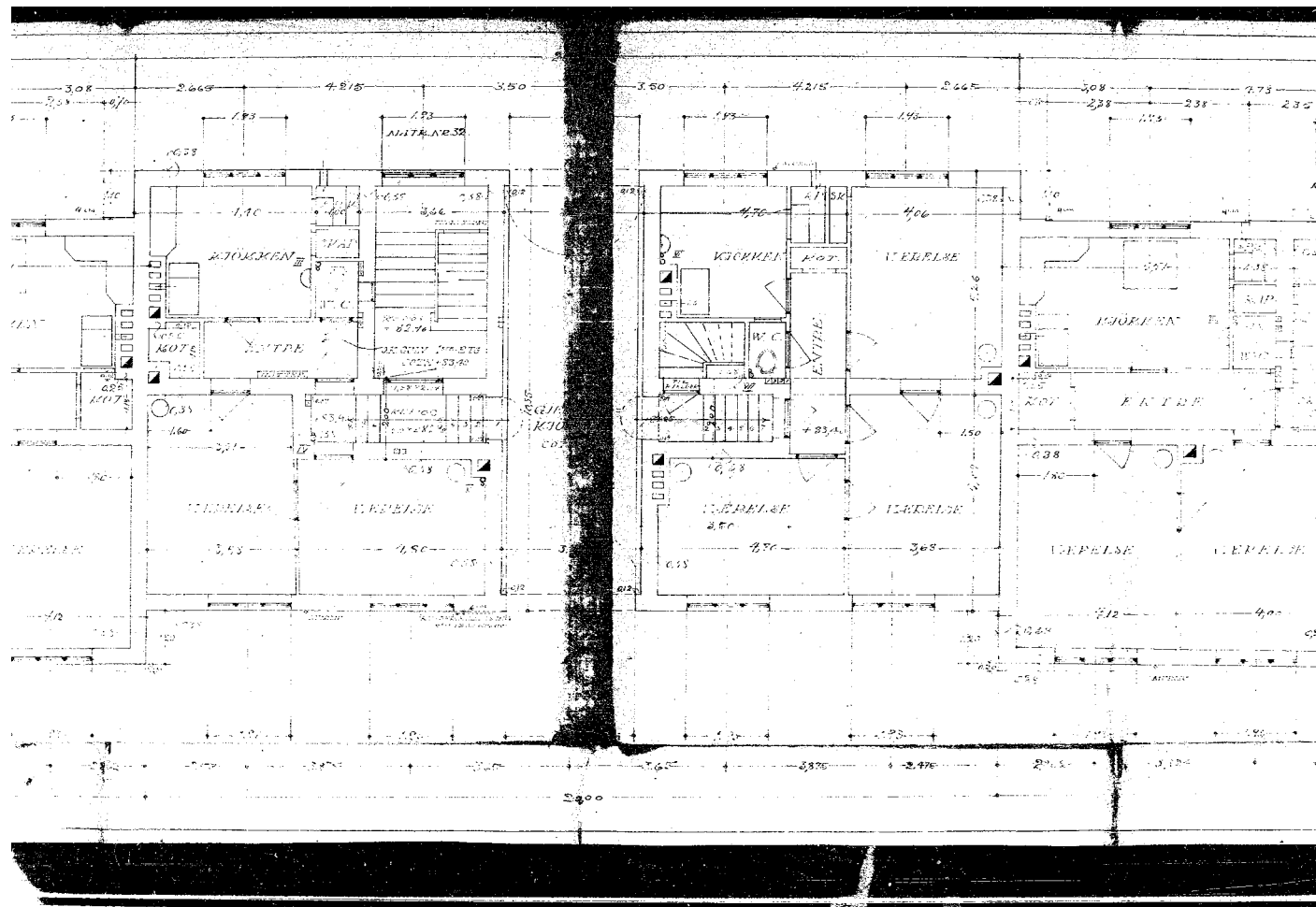
PLAN AV 1^{STE} ETAGE

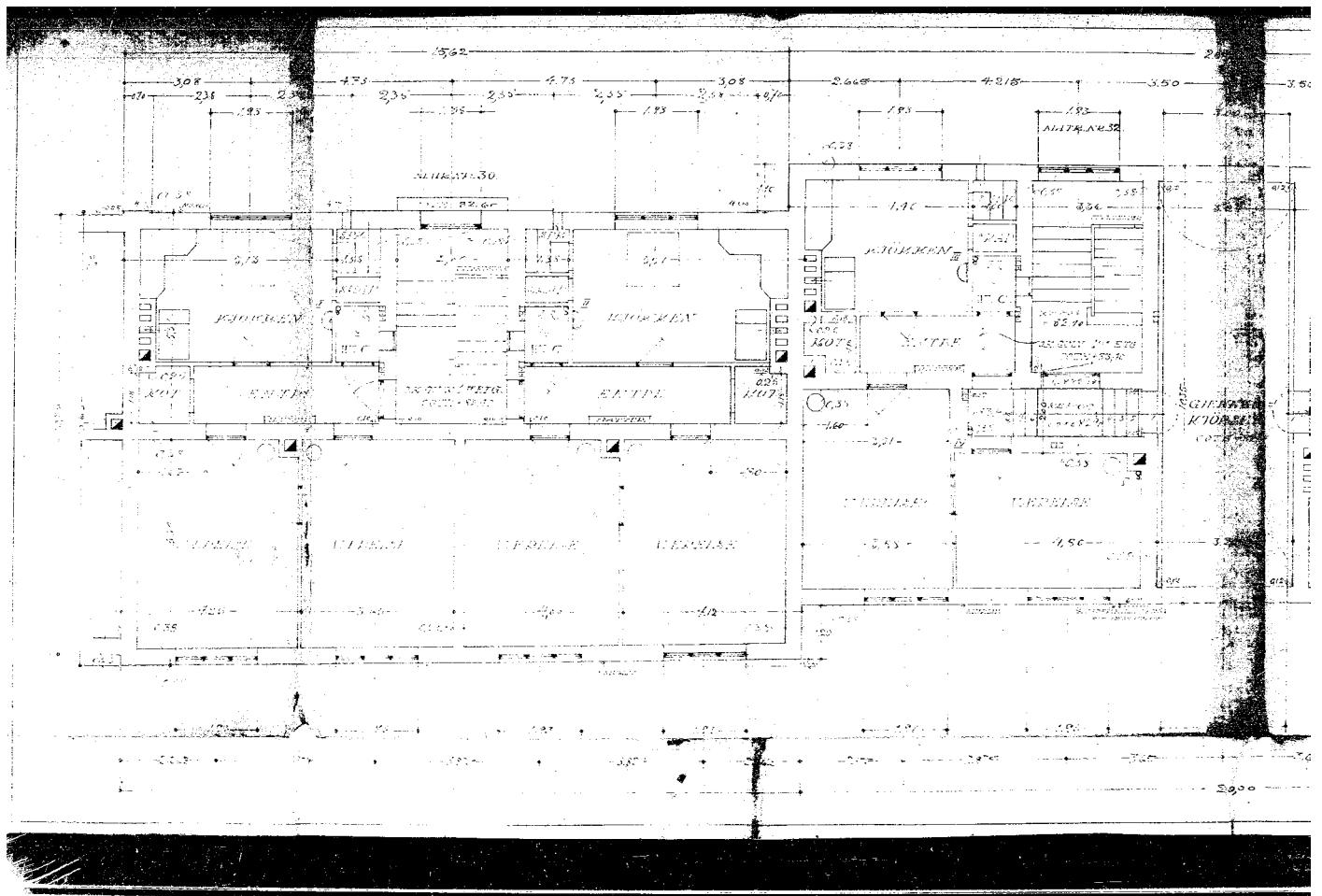
SLEP BLAT ER RUMMEL
LISENTERPAPPE 5 CM
ZANDEPPEPAPPE 6 CM
ENTREDØRE 138.255
ENTREDØRE 093.215
DØRE TIL VERELSE 093.215
DØRE TIL KJØKKEN 083.215
DØRE TIL W.C. 060.190
W.C. 075.187

AREALER 1:50

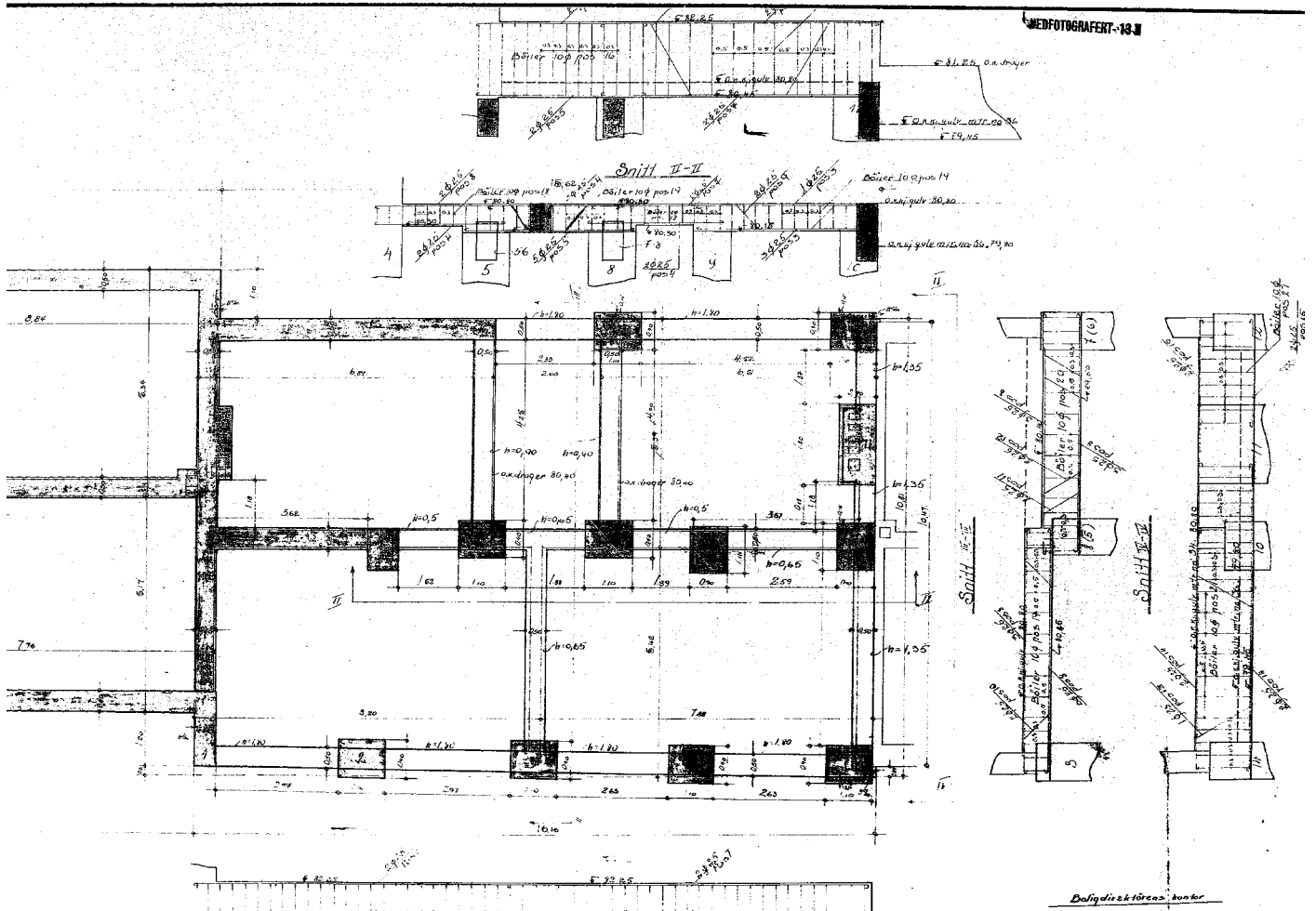
★





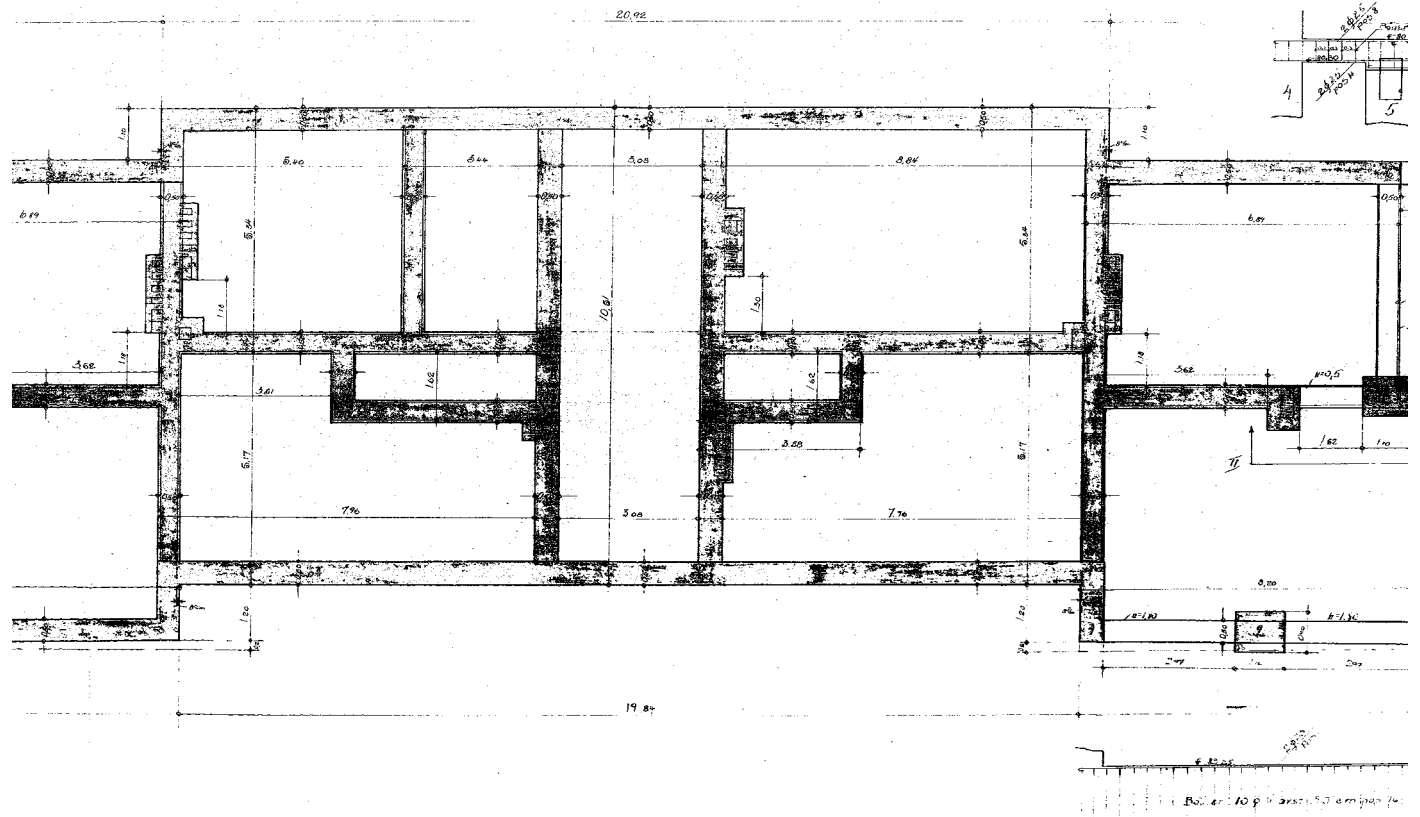






30.32 og 34-

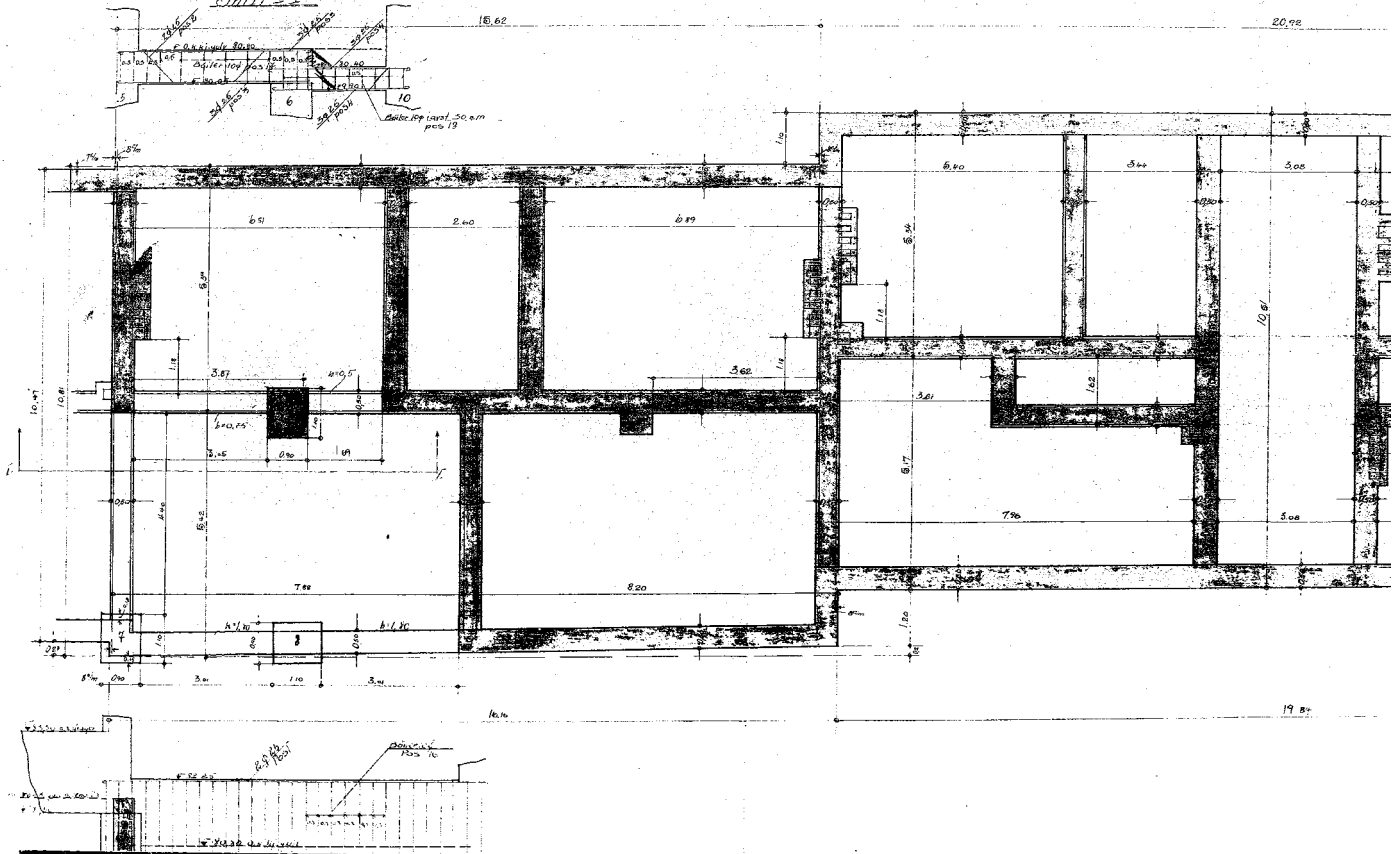
0 -

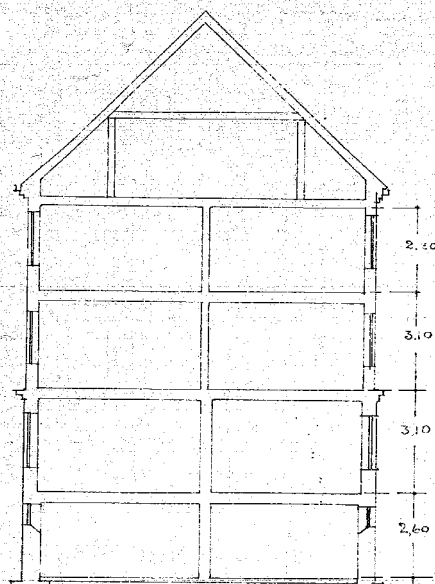
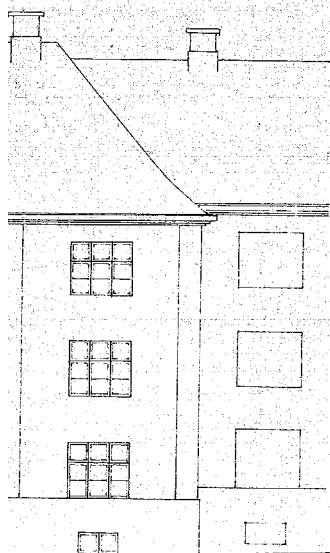


- AGATHE GRONDAHLS GATE 30.32 og 34 -

- FUNDAMENTERING - M=1:50 -

Snitt I-I





UNIT

NEDFOTOGRAFERT-13 X

THEORETISCH

N.V. XVI

*

AGATHE GRONDWATER
GATE 50, 52, 54

*

FACADE MET BRUGGATEN

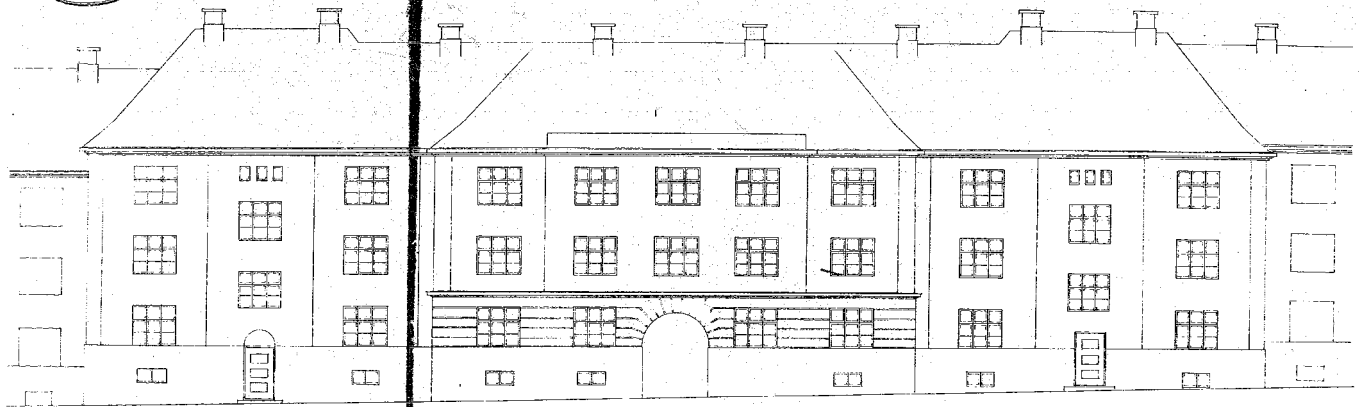
MALENTOR 1/100

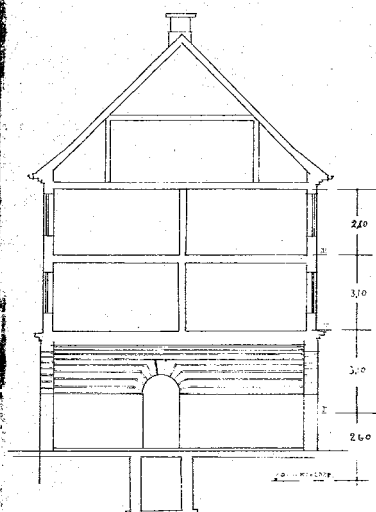
BOUWMAATRIJKE ARHITE. NOOT
NEDERLAND 18 19 22

DE R.V. P.

W. M. /

Be 7

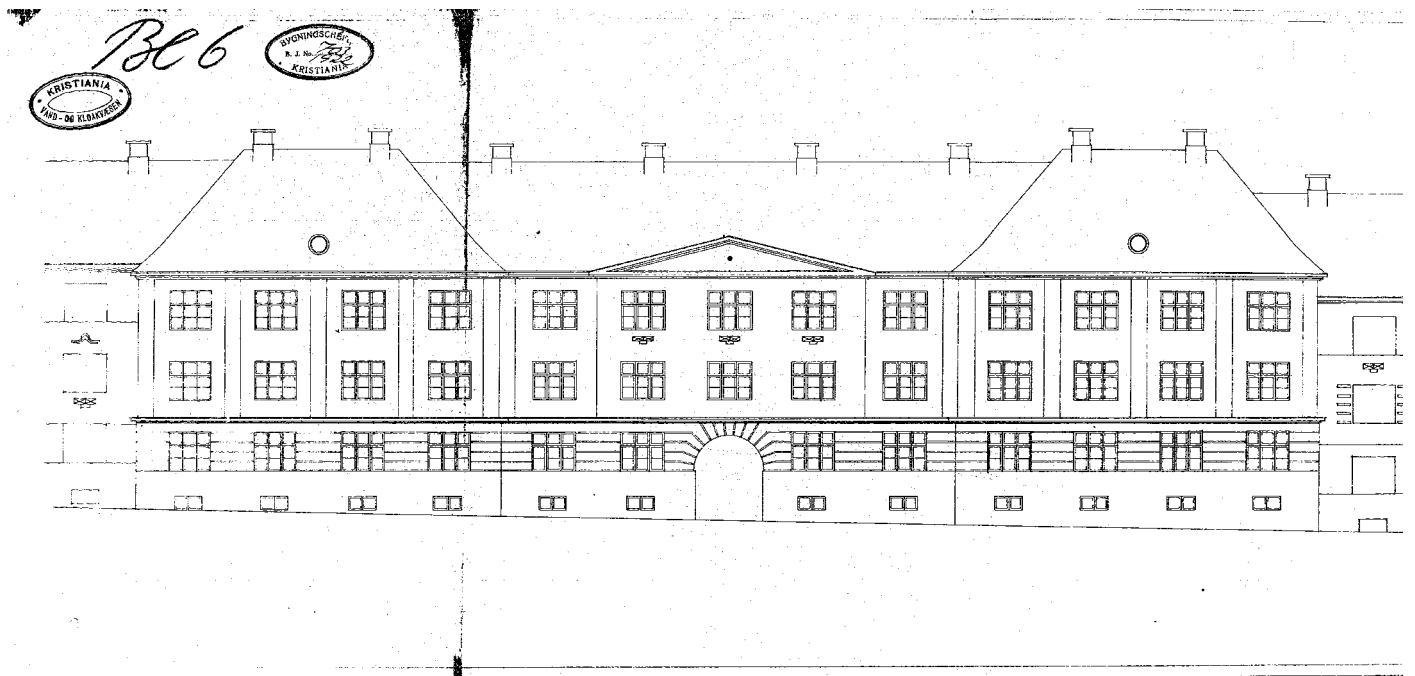




JUNE 2000

PASADENA
AGATHA BROWN - DATE
M. A. BROWN

Sgt. J. P. [illegible] 10-23
Sgt. S. P. [illegible]
[illegible signature]

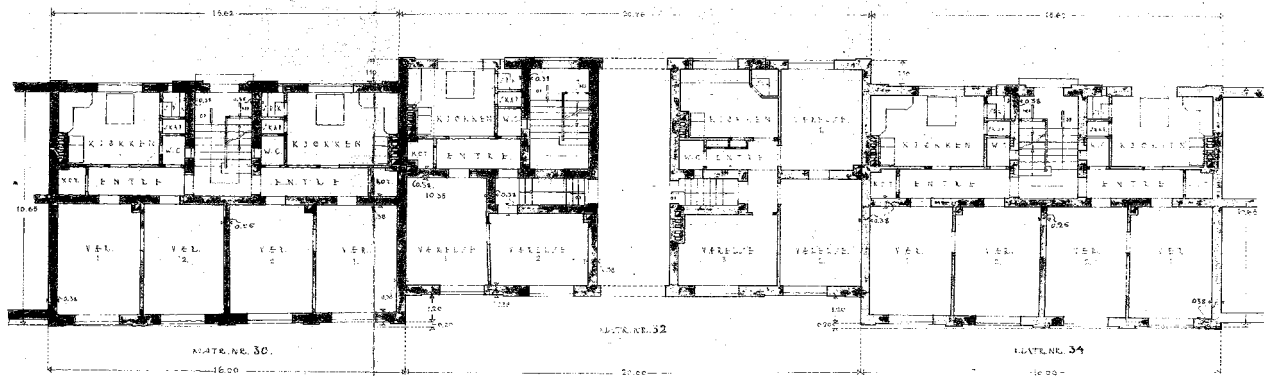


BC4

BYGNINGS-
A. S. N. 133
KRISTIANIA

KRISTIANIA
FAB. OG KIDAVES

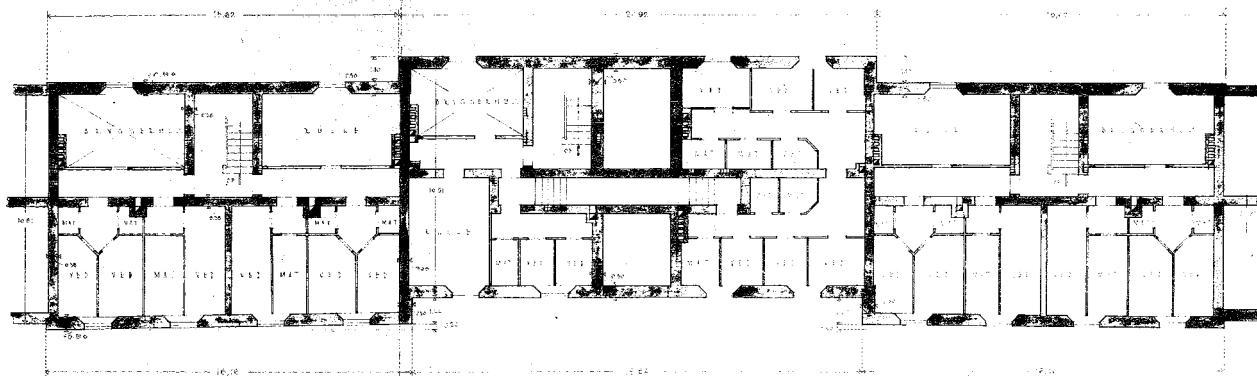
NEOFOTOGRAFERT-13



1:100
KAT. NO. 30
KAT. NO. 32
KAT. NO. 34

Byggherrens
Kontor
F. S. N.
133

Be3



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grefsen/Torshov	
Oppdragsnr.	
1004250048	

Selger 1 navn
Trude Bjercke Strøm

Gateadresse	
Agathe Grøndahls gate 30	

Poststed	Postnr
OSLO	0478

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1004250048

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Cato Hamre Andersen
Arbeid utført av	Rørconsult AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Alt er nytt membran sluk rør gipsplater rør i rør varmekabler, armatur, fliser , elektrisk, nytt soilrør, toalett
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Styret er informert og har vært med i hele prosessen
-------------	--

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, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1004250048

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1004250048

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Trude Bjercke Strøm	173ad821ac6cd6f03428f3 5dc97b88cdf6dad70e	01.09.2025 10:24:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1004250048

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

Nabolagsprofil

Agathe Grøndahls gate 30 - Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Sæveruds plass Linje 30	2 min 0.2 km
Sandaker senter Linje 11, 12, 18	7 min 0.6 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.5 km

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.7 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100



Opplevd trygghet

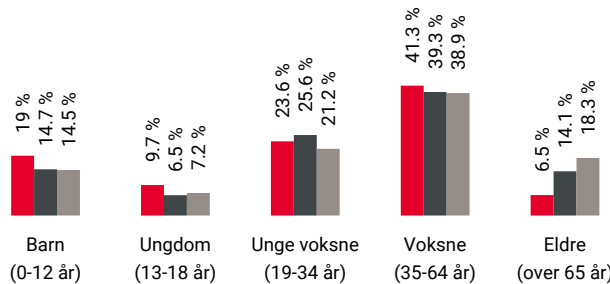
Veldig trygt 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 år) 63 barn	4 min 0.3 km
Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	5 min 0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Torshov PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Vogtsgate	5 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. Buss



2. Trikk



3. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 96/100



Vedlikehold hager

Godt velholdt 87/100



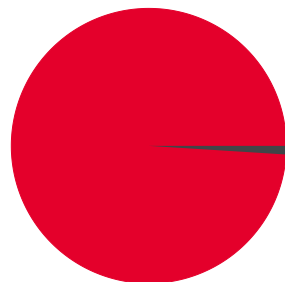
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽ Haarklous plass	5 min	🚶
Fotball m.m	0.4 km	
⚽ Torshovdalen	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🥋 Mudo Torshov	7 min	🚶
🥋 Sandaker Treningssenter	10 min	🚶

Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«Luft, grønt, fredelige og sosiale bakgårder, nærhet til park, perfekt avstand til byen pr sykkel, Akerselva.»

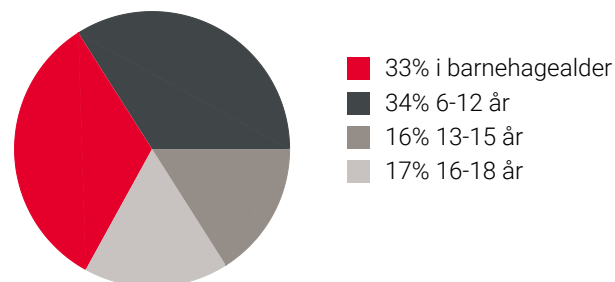
Sitat fra en lokalkjent

“

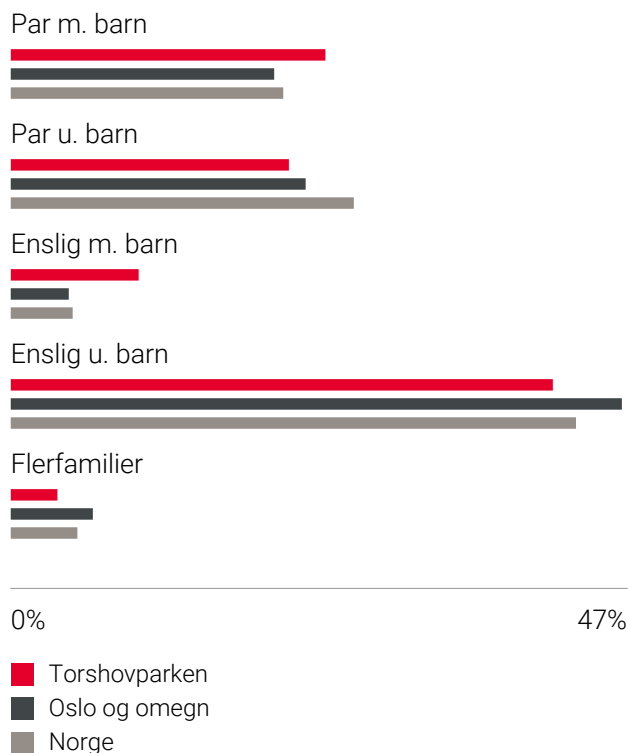
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	7 min	🚶
📦 Vitusapotek Sandaker	7 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

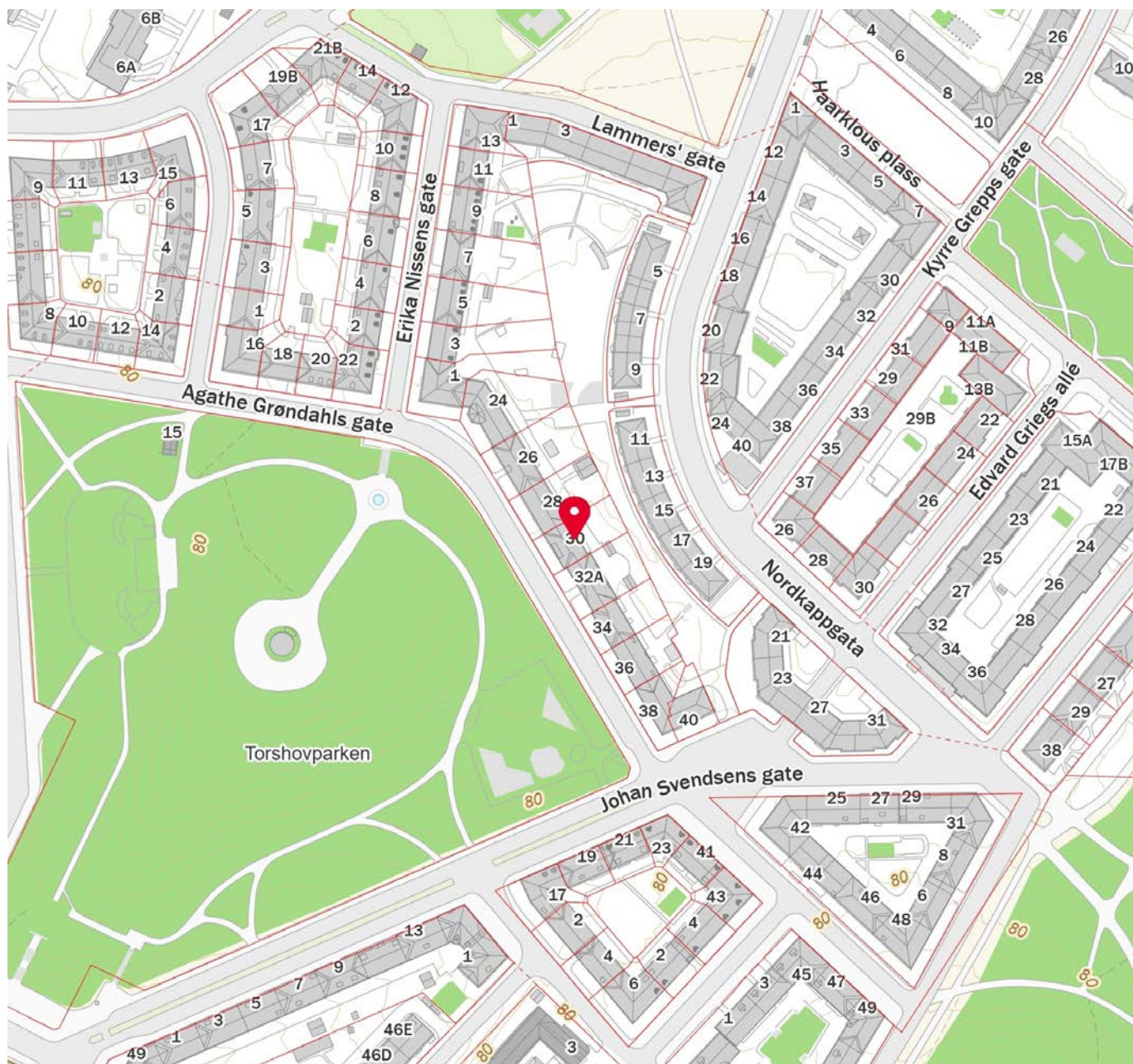
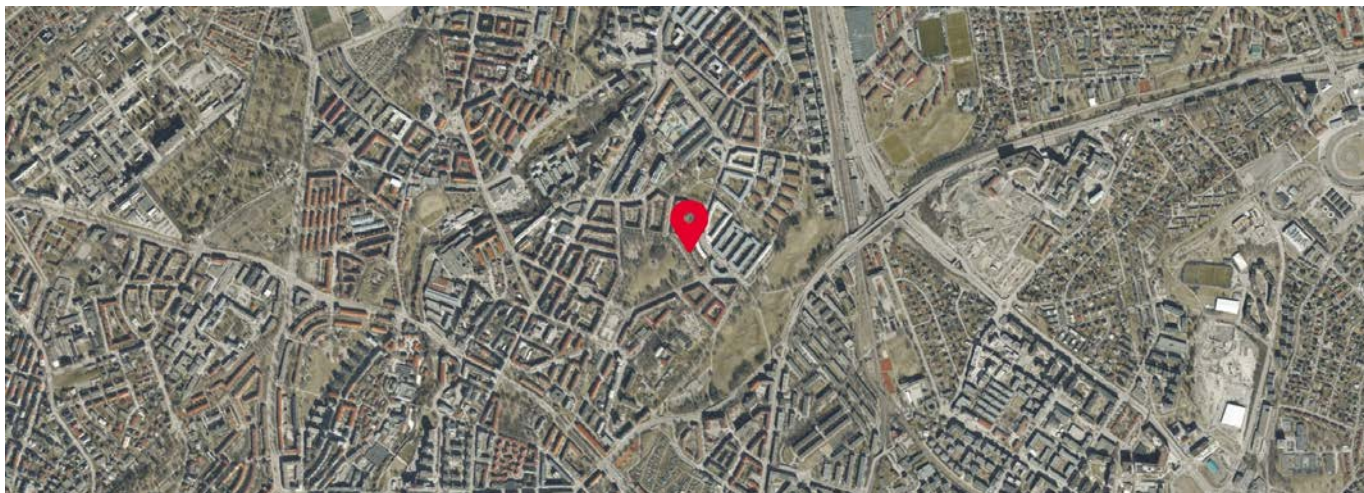


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Agathe Grøndahls gate 30
0478 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Christian Wahl

Telefon: 408 00 445
E-post: christian.wahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre