

aktiv.







Partner / Eiendomsmegler

**Tam Le**

**Mobil** 402 15 826  
**E-post** tam.le@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 171 940,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 471 940,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 205,-  
**Selger:** Wen Xu Moltu

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total:** 74/79 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3993.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 230, bnr. 333  
**Snr.** 14

**Oppdragsnr.:** 1002240101

# Lys og luftig 3-roms med fantastisk terrasse på ca. 27 kvm

I 3. etasje, med en av byggets beste interne beliggenheter, finner du denne herlige leiligheten. Med sin gode planløsning og behagelige atmosfære, oppleves denne 3-romsen som pen, lys og luftig. Prikken over i-en er den solrike terrassen som strekker seg over hele 27 kvm. Her har du gode solforhold og plass til å innrede i egne soner. Innvendig finner du stue og kjøkken i åpen løsning, to gode soverom, en romslig alkove og bad.

Her bor du i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Verdt å merke seg:

- Varmtvann og oppvarming inkl. i felleskostnader
- Internett inkl. i felleskostnader
- God intern beliggenhet i sameiet
- Mulighet for garasjeleie i fellesanlegg
- Heis

Velkommen til en hyggelig visning!

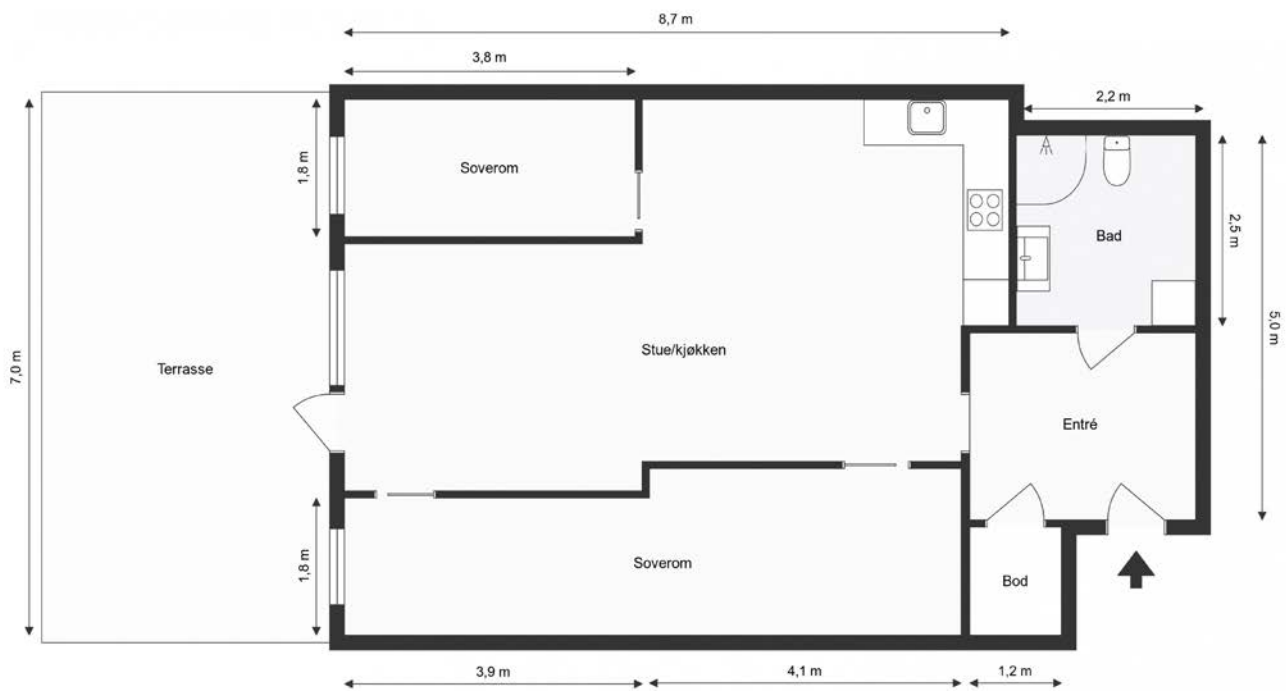


# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	37
Egenerklæring .....	78
Budskjema .....	94

**PLANLØSNING**



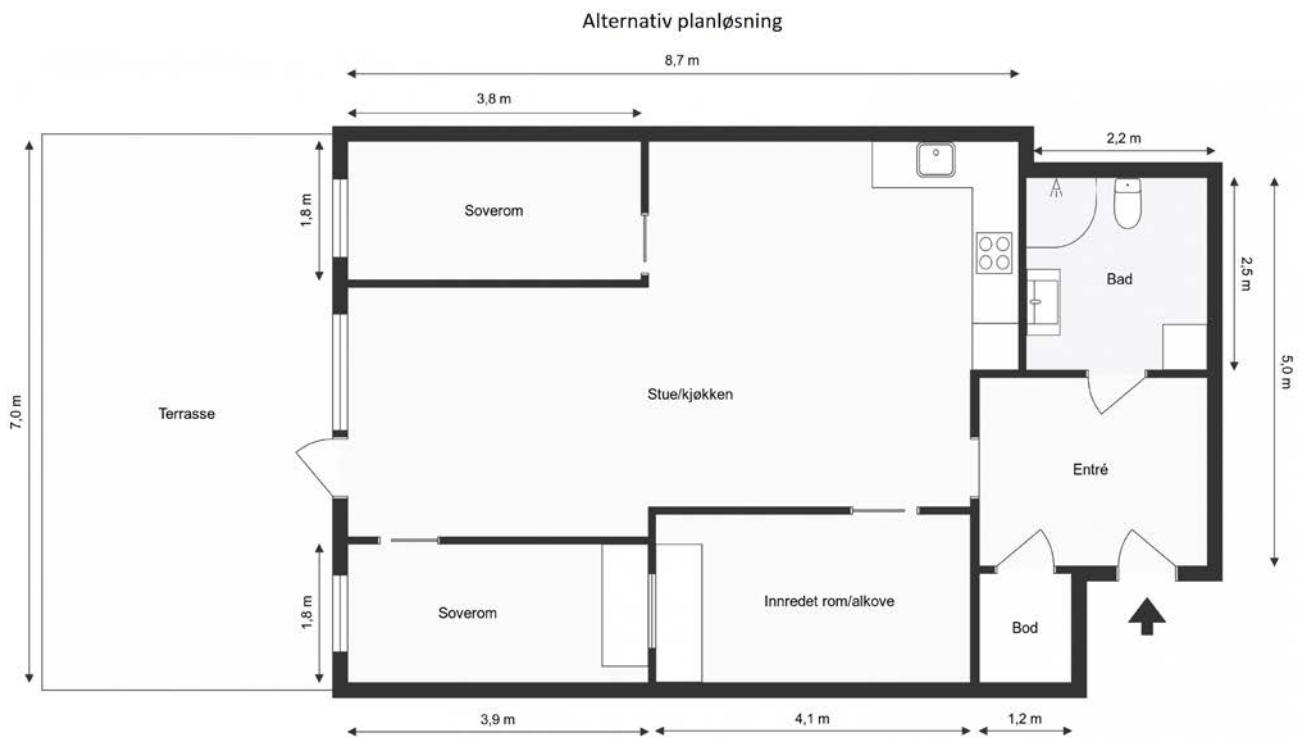


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# **ALTERNATIV PLANLØSNING**



Planskissen er ikke målbart, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Røv AS



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





Her får du en lys og luftig 3-roms, med fantastisk terrasse, god planløsning og flotte rom.



Terrassen strekker seg over hele 27 kvadratmeter og ligger vendt mot sørøst.





Den gir god plass til innredning i forskjellige soner, slik at du har plass til både spisebord og utesofa.



Deler av terrassen er belagt med treheller.





I begge ender finner du praktiske frostede legger som skjermer fra naboene.



Her kan du nyte sene sommerkvelder!





Hva med å invitere venner til en storslagen grillmiddag?





Eller nyte morgenkaffen ute?





Innvendig er leiligheten lys og luftig. Store vinduer gir en god atmosfære.



Det naturlige fargepalettet gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.





Leiligheten har åpen løsning mellom stue og kjøkken, som skaper en sosial planløsning.



Her kan du også plassere tven, vis-à-vis sofaen.



Vakre detaljer.





Veggene kan dekoreres med mye mer enn bare bilder!



Ved kjøkkenet finner du leilighetens første soverom.



Rommet er holdt i lyse toner og gir plass til seng og nattbord.





Rommet passer fint som soverom, gjesterom eller kontor.





Fargene går som en rød tråd gjennom rommet.



Her har du også plass til egen pult!



Spisestuen finner sin naturlige plass i forbindelse med kjøkkenet.





Kjøkkenet er innredet med slette fronter og laminert benkeplate.



Det er etablert nisje til oppvaskmaskin og komfyr. Hvitevarene er frittstående.



Her er det godt med skap- og benkeplass å boltre seg på.





Badet er lyst, belagt med hvite fliser på tak og gulv. Her finner du også varmekabler i gulvet.



Badet er romslig, med god plass til morgenrutinen. Innredningen består av vegghengt skap med ovenpåliggende servant, toalett og hjørnedusj.





Flotte glasshyller gir muligheten til å stille frem de fineste parfymene, eller smykkene du ønsker lett tilgjengelig.

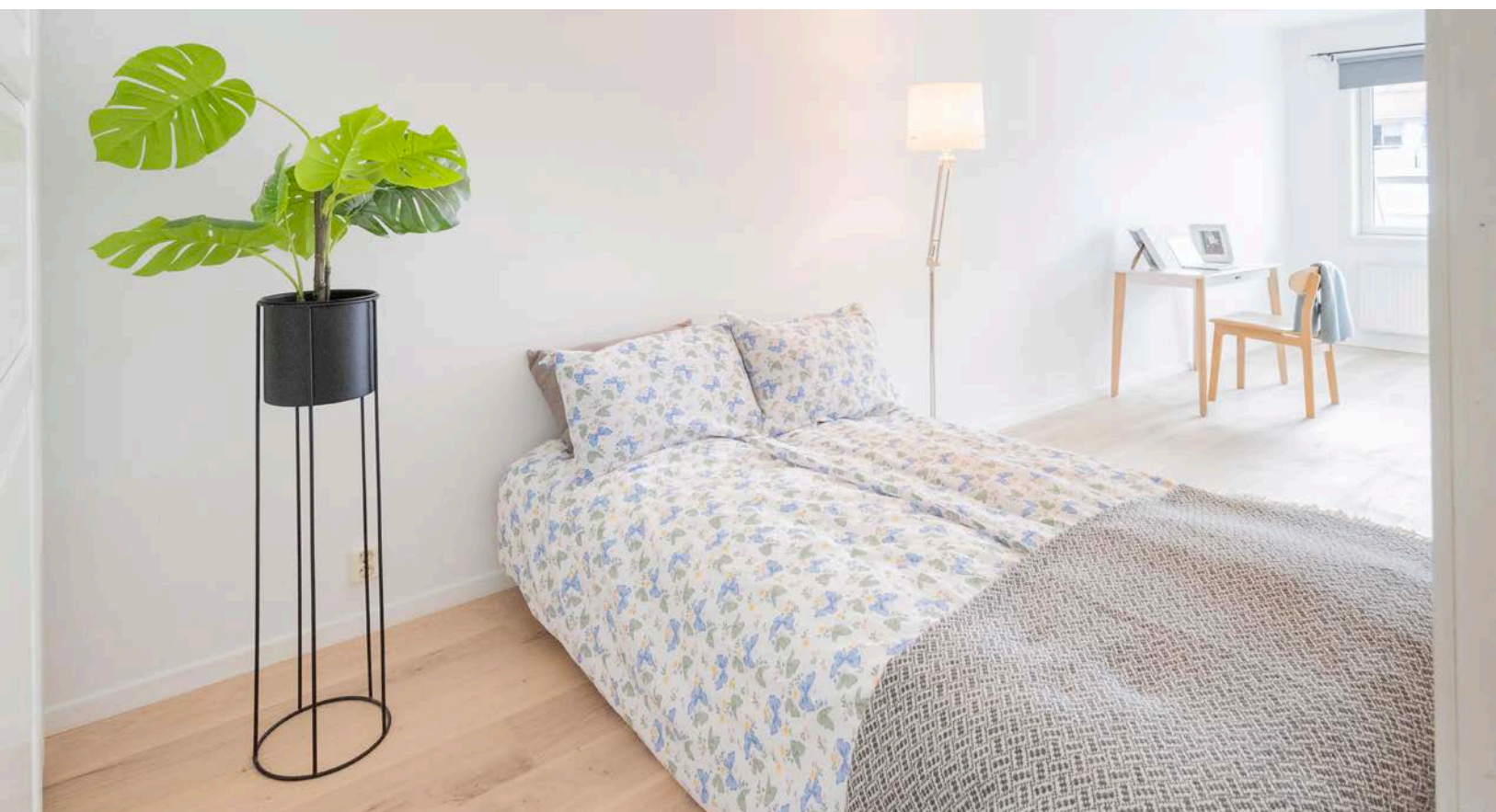


Dusjen er utstyrt med både regnfalls- og hånddusj.





Hovedsoverommet er lyst og luftig.



Her ble det lagt nytt parkettgulv i 2024.



Rommet gir god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe. Hva med å lage hjemmekontorkrok?



Praktisk skap i hjørnet gir godt med lagringsplass.





Her ligger alt til rette for en god natts søvn!



Entréen er holdt i lys, naturlige toner.





En innbydende entré ønsker deg velkommen hjem.



Her har du god plass til å sette fra deg sko og henge fra deg yttertøyet.



Om sommeren kan du trekke ut på den felles takterrassen.

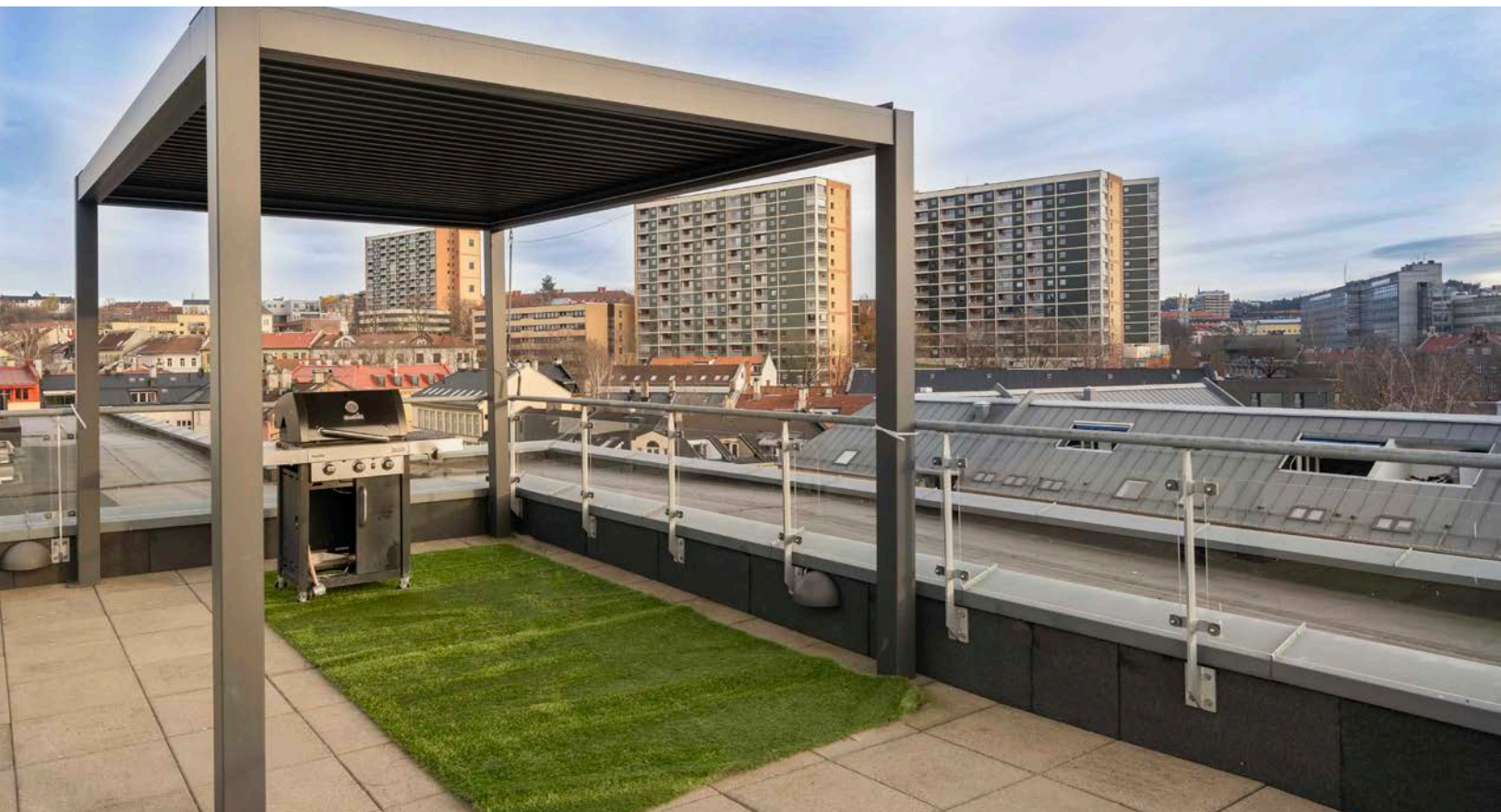


Her har du supre solforhold gjennom hele dagen.





Flott utsikt bytaket.

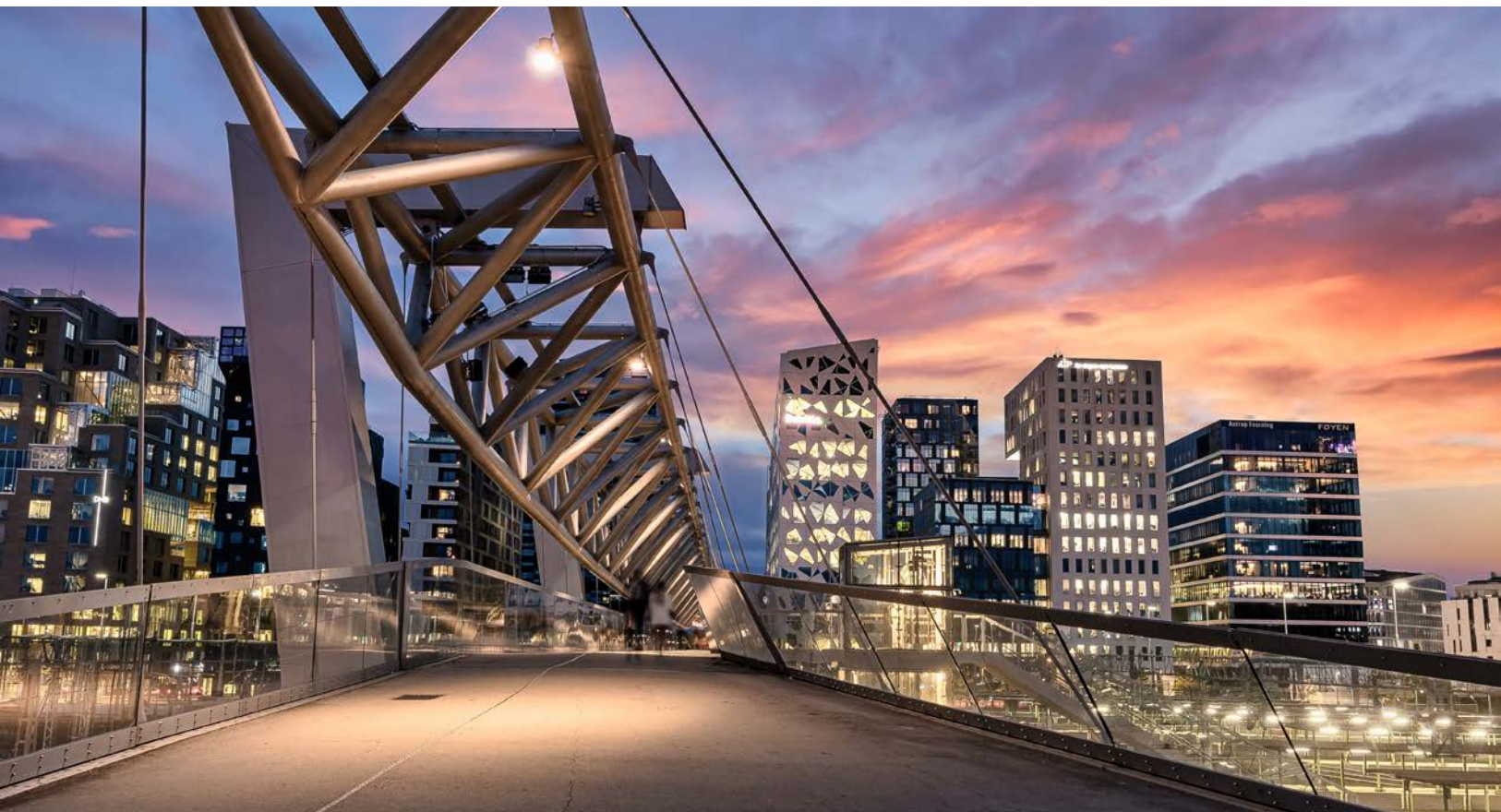


Terrassen er pent opparbeidet med paviljong og grill.





Den kjente kaffebaren har utvidet og åpnet for både kafe og vinbar, et helvegansk konsept ulikt noe annet sted i Oslo. Kaffebaren har nå byttet navn til papegøye, men serverer fortsatt samme gode kaffe.



Gangbrua som starter ved foten av Grønland tar deg over til Bjørvika på få minutter.





Oslo Mikrobuldreri er kanskje verdens minste klatresenter, plassert sentralt på Tøyen.





Dagens første ferskbryggede kaffekopp kan nytes på Kaffebrenneriet i den gamle brannstasjonen.





Munch brygge og Oslobukta byr på bading, flott arkitektur samt spennende kultur- og matopplevelser.



En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker.



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 74 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom, og bod.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheten. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er et rom (Innredet rom/alkove) uten direkte dagslysinnslipp. Det er etablert en vindu mellom soverommet og dette rommet, men ettersom rommet har manglende dagslysinnslipp (direkte) er ikke rommet godkjent for varig opphold. Opprinnelig var dette rommet en del av soverommet vegg-i-vegg, og vegg mellom disse rommene er satt opp i etterkant av byggeår.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3993.5 m<sup>2</sup>



### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

### **Beliggenhet**

Bo i et område i stor utvikling med alt du trenger i umiddelbar nærhet!

"Vi er blitt utrolig glade i Tøyen og Grønland. Det er en helt egen "vibe" her med ekstremt mange spennende steder og hyggelige mennesker. Det er som Per Fugelli sa (som forøvrig bodde i Urtegata) "Når du kommer til Grønland, det er da du merker at du lever!" Vi har satt stor pris på nærheten til byen og alle fasiliteter, samtidig som leiligheten ligger så rolig til " - Sitat beboer på Grønland.

Grønland sies å være det nærmeste du kommer Londons pulserende storbyliv i Norge. Her finner du en god miks av butikker, spisesteder og utesteder! Favoritter som må nevnes er den usedvanlig hyggelige kaffe- og vinbaren Papegøye like nedi gata i Tøyengata. Her blir du blant annet kjent med Anton (og kan besøke det som må være Oslos minste toalett!). Fantastisk bao og dumplings får du på Golden Chimp og plantene kjøper du på Stikling i Grønlandsleiret, eller på marked i Botanisk hage. Her kan du også nyte gode kanelboller på kafeen Handwerk. Oslos desidert beste brød finner du på Ille brød (kåret til Oslos beste bakeri i Aftenposten 2021), noen minutter fra leiligheten. Det er også en rekke flotte og nylig oppgradert lekeplasser i umiddelbar nærhet, slik som på Rudolf Nilsens plass.

Like ved finner du også Teaterplassen som er Grønlands nye "piazza", hvor folk møtes. Teaterplassen har kaffebar, restauranter og populære barer/ puber, som Oslo Mekaniske Verksted, et av byens beste "vannhull". Her kan du møte venner til øl, spille sjakk, feire bursdager eller nyte et glass rødvin foran peisen. Du kan til og med ta med deg hvilken som helst mat fra de nærliggende takeaway-restaurantene, som leverer maten til deg kostnadsfritt, enten det er sushi, indisk eller pizza. Det er også lagt opp til en utescene for artister o.l. på torget om sommeren, og om vinteren tennes julegranen midt på plassen.

På Tøyen Torg åpnes stadig nye utesteder og spisesteder. Et besøk på Skatten er å anbefale. De har fersk bakst og brød fra sitt eget bakeri syv dager i uken. På kvelden forvandles den til en av Oslos beste cocktailbarer. Ellers kan populære Postkontoret by på prisvinnende pizza, et bredt ølutvalg, shuffleboard og en intim scene hvor det stadig spilles konserter.

En rekke grønne parker ligger i nabolaget. Botanisk hage er nærmeste nabo. Et perfekt sted for hyggelige søndagspikniker. Tøyenparken hvor den populære Øyafestivalen arrangeres er også en kort rusletur unna. Videre er Ola Narr / Tøyenparken et sted med fine løpemuligheter. På kollen har man utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sørenga og Operastranda har også de siste årene

blitt populære badeplasser i sommerhalvåret.

Området er meget spennende og i rask utvikling. Byggingen av Fjordbyen med Bjørvika og Sørenga har allerede bodratt til store og positive endringer i bydelen, en utvikling som også vil fortsette i årene fremover. Grønland og Teaterplassen er knyttet til Bjørvika gjennom to nye gangbroer og gir beboere i Gamle Oslo rask og enkel adkomst til et eldorado for restauranter kaféliv og kultur i Barcode og ikke minst sjølivet på Sørenga, den nye Operastranda og Munch brygge.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager 0.2 km

Grønland Urtehagen barnehager 0.3 km

Papaya Kanvas-barnehage 0.3 km

Skoler

Vahl skole 0.6 km

Tøyen skole 0.7 km

Lakkegata skole 1 km

Sofienberg skole 1.3 km

Jordal skole 1.5 km

Hersleb videregående skole 0.8 km

Elvebakken videregående skole 1.1 km

#### **Bygningssakkyndig**

Aleksander Røv AS;

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

UTVENDIG

Bolig- og næringsbygg fra 2006 oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Fasadene er dels pusset og malt og dels forblendet med teglstein.

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat takkonstruksjon tekket med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av armert



betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Leiligheten har malte trevinduer fra 205 med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre fra 2005 utført med 2-lags glass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35. Sørøstvendt terrasse på 27 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er bygget over en av byggets felles takkonstruksjoner (takkonstruksjonen er ikke vurdert i denne rapporten) og belagt med et løst tremmegulv av tre. Terrassen er avgrenset mot naboer og fellesarealer med blomsterkasser i betong og levegger i glass.

#### INNVENDIG

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav parkett. Innvendige vegger er malte flater og innvendig tak er malte betongdekker med synlig v-fas.

#### VÅTROM

Bad fra 2006. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Flislagt gulv. Plastsluk er montert i dusjsonen og dette sluker er synlig tilknyttet en mansjett for smøremembran, ellers er øvrige tettesjikt/membraner på badet ukjent. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med buede glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

#### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Over komfyren er det montert en elektrisk avtrekksvifte som igjen er koblet på en av byggets ventilasjonsjakter som allerede har en mekanisk avtrekksvifte ved utløpet av sjakten.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-irørsystem og er fra byggeår, 2006. Fordelerstokk og stoppekraner er plassert over himlingen (innvendig tak) på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke. Avløpsrørene i leiligheten er fra byggeår, dog av ukjent type/materiale. Leiligheten er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsavtrekk er etablert på kjøkkenet og på badet. Friskluft/tilluft inn til leiligheten er ført via lufteluker i yttervegg på soverommene og i stue/kjøkken.

Leiligheten er primært oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg. Ellers elektriske varmekabler i gulv på bad. Fordelerskapet/sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i boden ved entréen. Det antas at anlegget er fra byggeår 2006, dog foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

## **Innhold**

Entré, stue/kjøkken, bad, to soverom og bod.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer: Det ene vinduet har en defekt låsemekanisme som gjør at dette vinduet er noe vanskeligere å åpne/lukke i alle stillinger. Ellers er det registrert enkelte småhakk/sår i trevirket på vinduene (kosmetisk).
- Leilighetsdør/entrédør: Dørbladet subber i dørkarmen. Det er en del mindre småhakk/riper i dørblad og karm.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tremmegulvet bærer preg av manglende vedlikehold og værslitasje.
- Overflater: Parketten er ufagmessig lagt og det er glipper mellom listverk og parkett. Det er enkelte skjolder/flekker i enkelte av overflatene i leiligheten.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Overflater gulv på bad: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er også påvist sprekk i gulvflis i dusjsonen, samt enkelte småsår i glasuren til flisene.
- Sluk, membran og tettesjikt: Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukssid er passert på membranløsningen.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er påvist, svelling av overflaten på servantinnredningen.
- Overflater og innredning: Det er registrert små hakk i benkeplaten samt manglende endeforseiling på den ene siden ved komfyren.
- Elektrisk anlegg: Fordelerskapet/sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i boden ved entréen. Det antas at anlegget er fra byggeår, 2006, dog foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Forhold som har fått TG3:

- Avtrekk: Kjøkkenventilatoren som er montert på byggets felles ventilasjonssjakt er feil type ventilator, da den monterte avtrekksventilatoren har en avtrekksmotor som suger luft inn i en sjakt som allerede har en sug fra en annen motor. Dette skaper ubalanse i



ventilasjonsanlegget i bygget. Ventilatoren må byttes ut til en riktig avtrekkventilator. Ta kontakt med styret i sameiet for informasjon om hvilken ventilator som kan benyttes. Kostnadsestimat er vurdert til under kr 10 000,-.

- Branntekniske forhold: Det er montert en røykvarsler i entréen som er koblet på byggets felles varslingsanlegg. Ut over dette er det ingen røykvarslere i leiligheten. Ved å montere en røykvarsler i stue/kjøkken vil avviket lukkes. Kostnadsestimat er vurdert til under kr 10 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

Det er garasjeanlegg i sameiets kjeller, og det er mulig å leie parkeringsplass på månedsbasis her. Kontakt TimePark for avtale. Det er ellers mulig å benytte gateparkering eller offentlige parkeringshus ved Grønlands Torg.

### **Diverse**

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.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten er primært oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg. Varmekabler i gulv på bad.

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 6 300 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **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**

Totalt felleskostnader er kr 6.205,- pr. måned, som er fordelt slik:

- Bolig likt kr 34,-
- Fjernvarme kr 1.096,-
- Bolig etter brøk kr 3.341,-
- Alle fordelt likt kr 413,-
- Felleskostnader kr 1.092,-
- Internett kr 167,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker leilighetens andel av boligselskapets driftskostnader.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 205

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

### **Sameienavn**

Eierseksjonssameiet Grønland Basar

### **Organisasjonsnummer**

989776843



## Om sameiet

Sameiet består av 84 seksjoner.

### Forretningsførsel og revisjon

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

### Autorisert regnskapsfører

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

### Utdrag av styrets arbeid 2023/24

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

En oversikt over gjeldende tjenesteleverandører:

TV og Internett - NextGenTel.

Forsikring - Gjensidige ved OBOS, polisenummer 78281931.

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

Renhold - Rene Trapper.

Vaktmester - Rene Bygårder.

Garasje -Time Park.

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

Elektrisk - Abildsø Elektriske.  
Rørlegger - Rørlegger Pluss.  
Alarmsentral/brannalarm - Autronica.  
Heis - Kone.  
Taktekking - Nortekk.  
Tagging -Alliero ved Raymond O´Neill.

#### NextGenTel

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

#### Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

#### Regnskap/budsjett

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

#### Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

#### Vedtekter/husordensregler

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

#### Dyrehold

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

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBOS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 230, bruksnummer 333, seksjonsnummer 14 i Oslo kommune.



### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/230/333/14:

12.11.1825 - Dokumentnr: 900014 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1827 - Dokumentnr: 900023 - Bestemmelse om gjerde

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

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1852 - Dokumentnr: 911312 - Best. om adkomstrett

Overført fra Tøyengt.8

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

Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1858 - Dokumentnr: 900132 - Best. om adkomstrett

Bestemmelse om adkomstrett

Overført fra Tøyengt.6

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

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1859 - Dokumentnr: 900197 - Erklæring/avtale

Best om vinduer

Overført fra Tøyengt.4

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

Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1859 - Dokumentnr: 900198 - Bestemmelse om bebyggelse

Best om vinduer

Overført fra Tøyengt.6

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1865 - Dokumentnr: 900123 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra Tøyengt.12B

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

Gjelder denne registerenheten med flere

13.10.1868 - Dokumentnr: 901218 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra Grønlandsleiret 2  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1872 - Dokumentnr: 920000 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Overført fra Grønlandsleiret 2  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1872 - Dokumentnr: 920001 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra Bekkegt.8  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1872 - Dokumentnr: 920002 - Bestemmelse om veg  
Bestemmelse om gjerde  
Overført fra Tøyengt.12 B  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1874 - Dokumentnr: 900382 - Bestemmelse om vannledn.  
Rettighetshaver: Bakkegt.4  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1875 - Dokumentnr: 927307 - Bestemmelse om gjerde  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.1875 - Dokumentnr: 927276 - Bestemmelse om veg  
Overført fra Grønlandsleiret 2  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.1907 - Dokumentnr: 900317 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra Grønlandsleiret 2  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1913 - Dokumentnr: 900812 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere



15.05.1917 - Dokumentnr: 912670 - Bestemmelse om bebyggelse  
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1919 - Dokumentnr: 912776 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

12.01.1935 - Dokumentnr: 990951 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:230 Bnr:333  
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

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



Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2006 - Dokumentnr: 19192 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2006 - Dokumentnr: 19192 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 73/9166

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-74

15.07.2004 - Dokumentnr: 48887 - Best om garasje/parkering

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

Bestemmelse om leie av inntil 19 parkeringsplasser

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for bygget datert 10.02.2006. Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold: Før ferdigattest kan gis må det bekreftes at sluttokumentasjon til vann- og avløpsetaten er innsendt, samt at sluttrapport for avfallshåndteringen er innsendt til behandling.

Byggesaken ble henlagt med sluttnotat den 27.01.2014.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.02.2006.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

#### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet

svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## 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.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 300 000,- (Prisantydning)

0,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

10 400,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

157 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 300 000,00))

171 940,- (Omkostninger totalt)

6 471 940,- (Totalpris inkl. omkostninger)

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 171 940

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.



**Oppdragsansvarlig**

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Martine Østdahl

Eiendomsmegler

martine.ostdahl@aktiv.no

Tlf: 941 81 778

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**

16.01.2025

# Vedlegg




# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Tøyenbekken 4, 0188 OSLO

 OSLO kommune

 # gnr. 230, bnr. 333, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.01.2025

Rapportdato: 16.01.2025

Oppdragsnr.: 14377-3152

Referansenummer: AI3281

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS  
TAKST OG KONTROLL



TAKST  
SENTERET



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

Aleksander Røv AS er et byggteknisk konsultentselskap med boligtaksering og boligkontroll i fokus. Med bred kompetanse og lang erfaring innen boligbygg, bistår vi daglig boligeiere eller fremtidige boligeiere med en trygg bolighandel.

Våre tjenester:

- Tilstandsrapporter
- Boligtaksering
- Forhåndstaksering
- Reklamasjonsrapporter
- Overtakelser av nybygg/leiligheter
- Byggeledelse
- Byggelånsoppfølging
- Vedlikeholdsplanlegging med vedlikeholdsplaner.



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bolig- og næringsbygg fra 2006 oppført med bærende veggkonstruksjoner av betong og stål. Fasadene er dels pusset og malt og dels forblendet med teglstein. Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker. Yttertaket er en flat takkonstruksjon teknet med papp/folie. Vegger under terreng er oppført av armert betong, dog på ukjent fundament og grunn.

Bygningsdeler utenfor leiligheten er ikke vurdert iht. forskriften til avhendingsloven. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Leiligheten har malte trevinduer fra 205 med 2-lags glass. Malt terrassedør i tre fra 2005 utført med 2-lags glass. Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35.

Sørøstvendt terrasse på 27 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er bygget over en av byggets felles takkonstruksjoner (takkonstruksjonen er ikke vurdert i denne rapporten) og belagt med et løst tremmegulv av tre. Terrassen er avgrenset mot naboer og fellesarealer med blomsterkasser i betong og levegger i glass.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav parkett. Innvendige vegger er malte flater og innvendig tak er malte betongdekker med synlig v-fas.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad fra 2006. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere. Plastsluk er montert i dusjonen og dette sluker er synlig tilknyttet en mansjett for smøremembran, ellers er øvrige tettesjikt/membraner på badet ukjent. Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med buede glassdører samt opplegg for vaskemaskin. Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålalum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap. Over komfyren er det montert en elektrisk avtrekksvifte som igjen er koblet på en av byggets ventilasjonsjakter som allerede har en mekanisk avtrekksvifte ved utløpet av sjakten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rørssystem og er fra byggeår, 2006. Fordelerstokk og stoppekraner er plassert over himlingen (innvendig tak) på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke. Avløpsrørene i leiligheten er fra byggeår, dog av ukjent type/materiale.

Leiligheten er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsavtrekk er etablert på kjøkkenet og på badet. Friskluft/tilluft inn til leiligheten er ført via lufteluker i yttervegg på soverommene og i stue/kjøkken.

Leiligheten er primært oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg. Ellers elektriske varmekabler i gulv på bad.

Fordelerskapet/sikringsskapet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i boden ved entréen. Det antas at anlegget er fra byggeår, 2006, dog foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

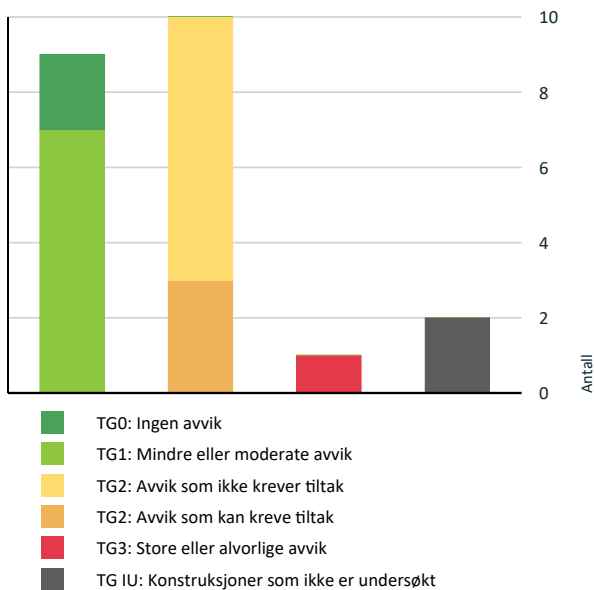
[Gå til side](#)

### **Boligbygg med flere boenheter**

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

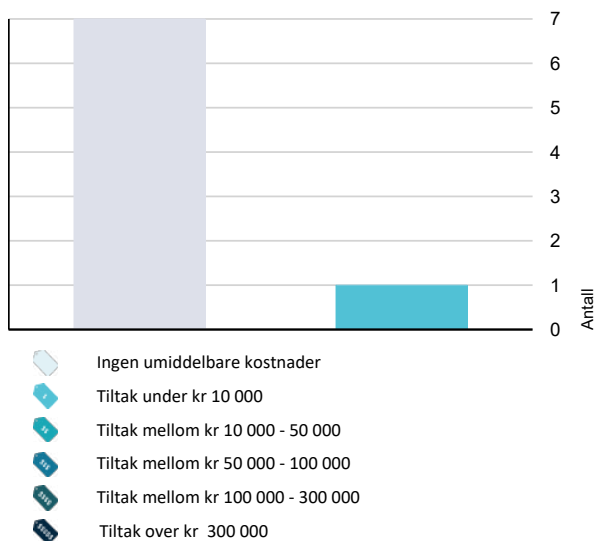
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

**Utvendig > Leilighetsdør/entrédør** [Gå til side](#)

**Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

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

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

**Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

**Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2006

### UTVENDIG

#### **TG 2** Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer fra 205 med 2-lags glass.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det ene vinduet har en defekt låsemekanisme som gjør at dette vinduet er noe vanskeligere å åpne/lukke i alle stillinger. Ellers er det registrert enkelte småhakk/sår i trevirket på vinduene (kosmetisk).

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det er behov for justering av det ene vinduet.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad

#### **TG 1** Terrassedør

Malt terrassedør i tre fra 2005 utført med 2-lags glass.

**Årstall:** 2005

**Kilde:** Produksjonsår på produkt



Døren har enkelte kosmetiske avvik pga slitasje.

#### **TG 2** Leilighetsdør/entrédør

Malt entrédør/leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydklassifisering dB35

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Dørbladet subber i dørkarmen.  
Det er en del mindre småhakk/riper i dørblad og karm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er behov for justering av dørkarmen slik at dørbladet går rett i karmen uten å subbe.  
Ellers er er øvrige avvik kun av kosmetisk art.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Det er en del mindre småhakk/riper i døren

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasse på 27 m<sup>2</sup> med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er bygget over en av byggets felles takkonstruksjoner (takkonstruksjonen er ikke vurdert i denne rapporten) og belagt med et løst tremmegulv av tre. Terrassen er avgrenset mot naboer og fellesarealer med blomsterkasser i betong og levegger i glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tremmegulvet bærer preg av manglende vedlikehold og værslitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tremmegulvet har behov for overflatebehandling (olje/beis).

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulvene i leiligheten er belagt med en-stav parkett. Innvendige vegger er malte flater og innvendig tak er malte betongdekker med synlig v-fas.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parketten er ufagmessig lagt og det er glipper mellom listverk og parkett.

Det er enkelte skjolder/flekker i enkelte av overflatene i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være kosmetisk og behovet for en utbedring vil derfor være skjønnsmessig, og opp til ny eier av leiligheten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere mellom etasjene er oppført som armerte betongdekker.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

Bad fra 2006. Det er ikke fremvist dokumentasjon på oppbyggingen av badet, og skjulte konstruksjoner slik som membraner/tettesjikt bak fliser er derfor ukjent da disse ikke er mulig å fysisk inspisere.

### 3. ETASJE > BAD

## **TG 1** Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

### 3. ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

Flislagt gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



# Tilstandsrapport

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er også påvist sprekk i gulvflis i dusjsonen, samt enkle småsår i glassuren til flisene.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 3. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert i dusjsonen og dette sluket er synlig tilknyttet en mansjett for smøremembran, ellers er øvrige tettesjikt/membraner på badet ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er synlig bruk av membran i gulvet ved sluket, men ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstantere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membranen fra byggeår. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig, ellers må tilstanden overvåkes jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



## 3. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et gulvmontert toalett, en servantinnredning, et dusjhjørne med buede glassdører samt opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist, svelling av overflaten på servantinnredningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



## 3. ETASJE > BAD

### **TG 1** Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg.

## 3. ETASJE > BAD

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltakning fra baksiden av dusjsonen da dette ikke var mulig grunnet plassering av kjøkkeninnredningen, men rett utenfor dusjsonen (fortsatt i våtsonen) er det en luke med tilgang til baksiden av veggen mot dusjsonen. Her ble det utført en fuktmåling i baksiden av gipsplaten inn mot veggen utenfor dusjsonen, uten utslag for fukt. Det var ikke mulig å måle fukt i andre bygningsdeler da veggene er bygget opp med stålstendere.



Det ble målt fukt på baksiden av veggen utenfor dusjsonen (ved toalettet) fra denne luken.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2006 med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Nisje til oppvaskmaskin, komfyr og kjøleskap.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert små hakk i benkeplaten samt manglende endeforseiling på den ene siden ved komfyren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet sponkjerne (benkeplaten) må beskyttes for å unngå oppsvelling av benkeplaten som følge av fukt.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TG 3** Avtrekk

Over komfyren er det montert en elektrisk avtrekksvifte som igjen er koblet på en av byggets ventilasjonsjakter som allerede har en mekanisk avtrekksvifte ved utløpet av sjakten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren som er montert på byggets felles ventilasjonssjakt er feil type ventilator, da den monterte avtrekksventilatoren har en avtrekksmotor som suger luft inn i en sjakt som allerede har en sug fra en annen motor. Dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i bygget.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren må byttes ut til en riktig avtrekkventilator. Ta kontakt med styret i sameiet for informasjon om hvilken ventilator som kan benyttes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **TG 1** Vannledninger

Vannrørene i leiligheten er lagt opp som et rør-i-rørsystem og er fra byggeår, 2006. Fordelerstokk og stoppekraner er plassert over himlingen (innvendig tak) på badet, med tilgang via en inspeksjonsluke.



# Tilstandsrapport



Det er en skade i inspeksjonsluken, som ser ut til å komme fra en eldre vannlekkasje, da det ikke ble påvist fukt i dette området ved fuktmåling på befaringdagen.



Fordelerskapp og stoppekraner er tilgjengelige via luken i taket på badet.

## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i leiligheten er fra byggeår, dog av ukjent type/materiale.

## TG 1 Ventilasjon

Leiligheten er ventilert via byggets mekaniske ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsavtrekk er etablert på kjøkkenet og på badet. Friskluft/tilluft inn til leiligheten er ført via lufteluker i yttervegg på soverommene og i stue/kjøkkenet.

## TG IU Varmesentral

Det er ikke kjent hvordan leiligheten får tilført varmtvann til radiatorer og bruksvann. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

## TG IU Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad.  
Elektrisk oppvarming er ikke funksjonstestet eller vurdert i denne rapporten.

## TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten er primært oppvarmet via vegghengte radiatorer koblet på byggets varmeanlegg.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelerskappet/sikringsskappet til det elektriske anlegget i leiligheten er montert i boden ved entréen. Det antas at anlegget er fra byggeår, 2006, dog foreligger det ingen dokumentasjon på det elektriske anlegget. Det anbefales derfor at det utføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. En slik kontroll utføres av en el-takstmann eller en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2006**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
- 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?  
**Ukjent**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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



"Hjulet" på termostaten på badet er løs.

## Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakkyndig 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.*

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	74			74	
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>74</b>	<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Romhøyden i stuen er 2,53 meter.

Aralet for boder utenfor leiligheten er omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(ene) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(ene) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjonerings for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene. Merk at vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal. For sameie er tinglysning den eneste måten å få varig bruksrett på, og da blir dette en del av boenheden. Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameiet er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). For andel i borettslag og aksje-leilighet kan det tildeles rettighet til andelseier/aksjeeier, men disse kan omgjøres av generalforsamlingen.

Merk at boder utenfor leiligheten ikke er teknisk vurdert slik som leiligheten. Boder under terreng er ofte utsatt for fuktighet fra grunnen, og det anbefales derfor at det ikke lagres organiske gjenstander i slike boder.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Lagt nytt gulv på et soverom, samt fjernet en lettvegg som tidligere delte opp soverommet. Nå er soverommet tilbake til slik det opprinnelig var fra byggeår. Dokumentasjon på arbeidet er ikke frt emvist.

### 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	72	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør
16.1.2025	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Wen Xu Moltu	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	333		14	3993.5 m <sup>2</sup>	Seeiendom.no (kartverket)	Eiet

### Adresse

Tøyenbekken 4

### Hjemmelshaver

Moltu Wen Xu

### Eierandel

73 / 9166



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Signert 29.04.2024	Gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger		Tegninger mottatt av eiendomsmegler.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AI3281>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002240101	
<b>Selger 1 navn</b>	
Wen Xu Moltu	
<b>Gateadresse</b>	
Tøyenbekken 4	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0188
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	17
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1002240101

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: WXM

1

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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



## Tilleggs kommentar

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 forsikringskostnader 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: 1002240101

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Wen Xu Moltu	03bc29f3c7a7533a7eb84f7 e5562ae33d8aca846	29.04.2024 10:41:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240101

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

# Tøyenbekken 4

Nabolaget Grønland/Urtehagen - vurdert av 336 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne



## Offentlig transport

Norbygata Linje 5N, 60	2 min 0.2 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	3 min 0.2 km
Heimdalsgata Linje 17	11 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 0.9 km
Oslo Gardermoen	41 min

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 67/100



## Naboskapet

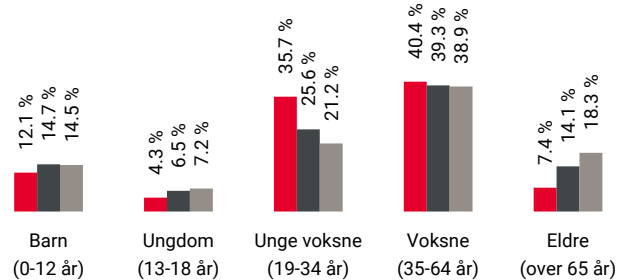
Høflige 56/100



## Kvalitet på skolene

Bra 52/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Mosaikk Urtehagen barnehager (3-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Grønland Urtehagen barnehager (0-5 år) 85 barn	4 min 0.3 km
Breigata barnehage (1-5 år) 26 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare




Nordbygata dagligvare	2 min
Meny Grønland	2 min





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024




## Primære transportmidler









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

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

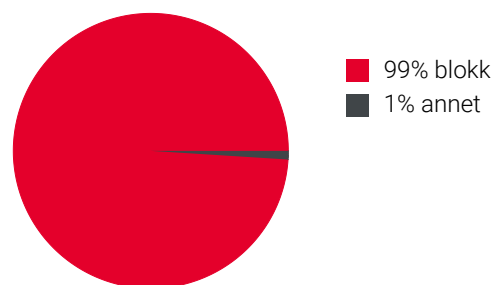
 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 90/100

 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

## Sport

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

## Boligmasse







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

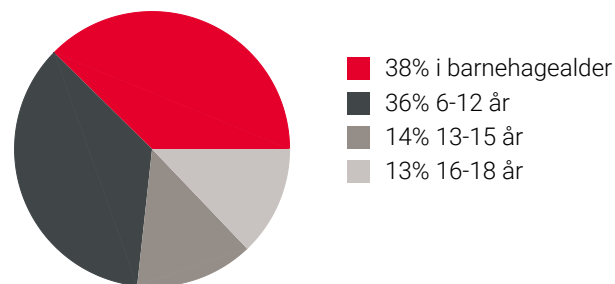
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 2 min 
-  Apotek 1 Grønland 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

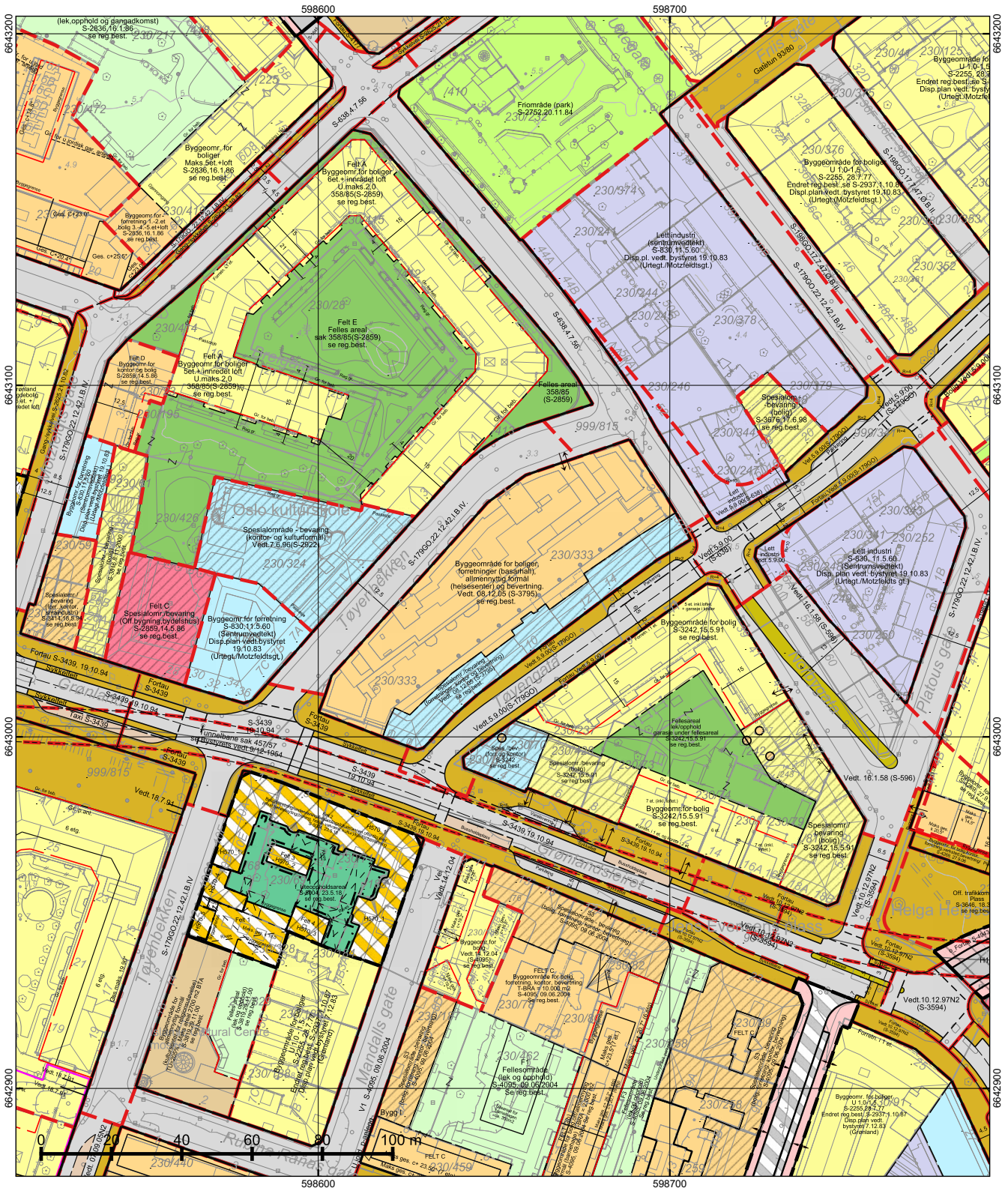


0% 58%

- Grønland/Urtehaugen
- Oslo og omegn
- Norge

## Sivilstand

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 24.04.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvivalens 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</li> <li>- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 129643/ 86489641	Deres ref.: 13229/ GUEL@MSAKTV
Adresse: TØYENBEKKEN 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 230/333	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	74 - Felles gårds plass		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	121 - Forretning og kontor		325 - Veigrunn i tunnel
	140 - Bolig/forr./kontor		913 - Formålvavgrensning
	143 - Kontor/bolig		930 - Reguleringslinje
	144 - Forr./bolig		936 - Regulert fotgjengerovergang
	150 - Industri m.tilh.anlegg		964 - Regulert u-gradgrens
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Formålgrens
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	335 - Torg		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	1600 - Uteoppholdsareal		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	661 - Spesialområde bevaring forretning		
	662 - Spesialområde bevaring kontor		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	RbBevaringGrens		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrens		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrens		
	Foreløpig plan		Feltinndeling
	Plangrens (gammel lov)		Grens for bebyggelse
	Plangrens (ny lov)		Byggegrens
	RpRegulertHøyde		Beregnet senterlinje veg
			Bygningens avgrensning i beb. plan
			Bygning som forutsettes revet
			Underjordisk anlegg
			Byggegrens
			Bebyggelse som inngår i planen
			Bebyggelse som forutsettes fjernet
			Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Z		Oppheving av eiendomsgrens
	↑		Inn-/utkjøring
	↔		Avkjørsel





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## 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.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

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

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rettt skal være rett. For alle.





# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Tøyenbekken 4  
0188 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tam Le

Oppdragsnummer: 1002240101

Telefon: 402 15 826  
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.05.2024

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