

aktiv.



Odvar Solbergs vei 46, 0970 OSLO

**Lekker, gjennomgående 4-roms
med innglasset balkong**



Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 336 419,-
Omkostn.: Kr 9 562,-
Total ink omk.: Kr 4 535 981,-
Felleskostn.: Kr 8 205,-
Selger: Torbjørn Inge Flor

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 79/98 kvm
Tomtstr.: 25383 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 65
Andelsnr.: 35
Oppdragsnr.: 1008250314

Deres neste
drømmehjem?

Perfekt kombinasjon av urbant og friluftsliv: 23 min til sentrum, og Lillomarka som nærmeste nabo. Heisadkomst, garasje med elbillader og en vintervarm, innglasset balkong gjør hverdagen enkel hele året.

Velkommen til denne flotte og moderne 4-R beliggende i 2. etasje med heis. Boligen har høy standard med blant annet nytt bad og vaskerom fra 2019 og kjøkken fra 2022. Tre gode soverom, romslig stue og smarte løsninger gir fleksibilitet for både hverdagsliv og gjester. Den innglassede balkongen på 13 m² skaper et ekstra rom for koselige stunder og avslapning, uansett vær.

- Merk deg dette:
- Høy kvalitet
 - Pusset opp i nyere tid
 - Bad fra 2019
 - Stort spisekjøkken
 - Gode solforhold
 - Heis
 - Garasjeplass med lader
 - Varmtvann og tv/internett inkl.
 - Veldrevet borettslag



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen32
Nabolagsprofil.....86
Forbrukerinformasjon96
Budskjema97

Velkommen inn!

Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en romslig entré som gir et meget godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av ytterklær og sko. Malte veggoverflater, pent laminatgulv og entrédør med Yale-elås.





Velkommen til denne flotte og
moderne 4-romsleiligheten!

Lys og sosial stue

Romslig stue med god plass til sofagruppe, medieegg, spisebord og annet møblement. Stuen er et sosialt oppholdsrom med en svært behagelig atmosfære. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med tilgang til naturlig lys. Her er det lett å møblere, og en rekke møbleringsmuligheter. Her ligger alt til rette for rolige kvelder med film, eller større sosiale sammenkomster.





Det er laminatgolv og malte
veggoverflater.

**Samle gode venner
og familie!**



Herlig, innglasset balkong

Flott, sydvendt innglasset balkong på hele 13 kvm med et luftig utsyn over fellesarealene. Nyt formiddag- og ettermiddagssolen i ly for vær og vind. Her er det god plass til sittegruppe, bord, grill og blomsterkasser.





Kjøkkenet ligger adskilt fra stuen, hvilket gir en egen matlagingsone.

Separat kjøkken

Separat og stilrent IKEA-kjøkken fra 2022 med slette fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Flotte mosaikkfliser i benkerygg og lys under overskap gir flotte detaljer på kjøkkenet. Vinduet over kjøkkenbenken gir godt med innlys og et pent utsyn. Integrerte hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin og dobbelt kjøl/fryseskap.



Hovedsoverom

Hovedsoverommet er romslig og har plass til garderobeløsning for oppbevaring. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Her kan en god natts søvn nytes!



Soverom 2 og 3

Boligens andre soverom passer perfekt som gjesterom. Det er god plass til å møblere med seng og øvrig møblement. Dette rommet er opprinnelig spisestue ihht. originale tegninger.

Soverom 3 har god plass til ønsket møblement. Passer perfekt som barnerom, gjesteværelse eller hjemmekontor. Alt etter behov!



Baderom og vaskerom

Romslig baderom fra 2019 med gulvvarme, flislagte overflater og malte himlingsplater med innfelte lys. Baderomsinnredning med servant på underskap og speilskap med belysning over. Badet er ellers utstyrt med dusjhjørne med veggmonterte dusjdører og vegghengt wc.

Meget pent og praktisk vaskerom som er flislagt med gulvvarme. Her får du klesvasken og skittentøyet adskilt fra resten av boligen. Her er det opplegg for full vaskesøyle med både vaskemaskin og tørketrommel.

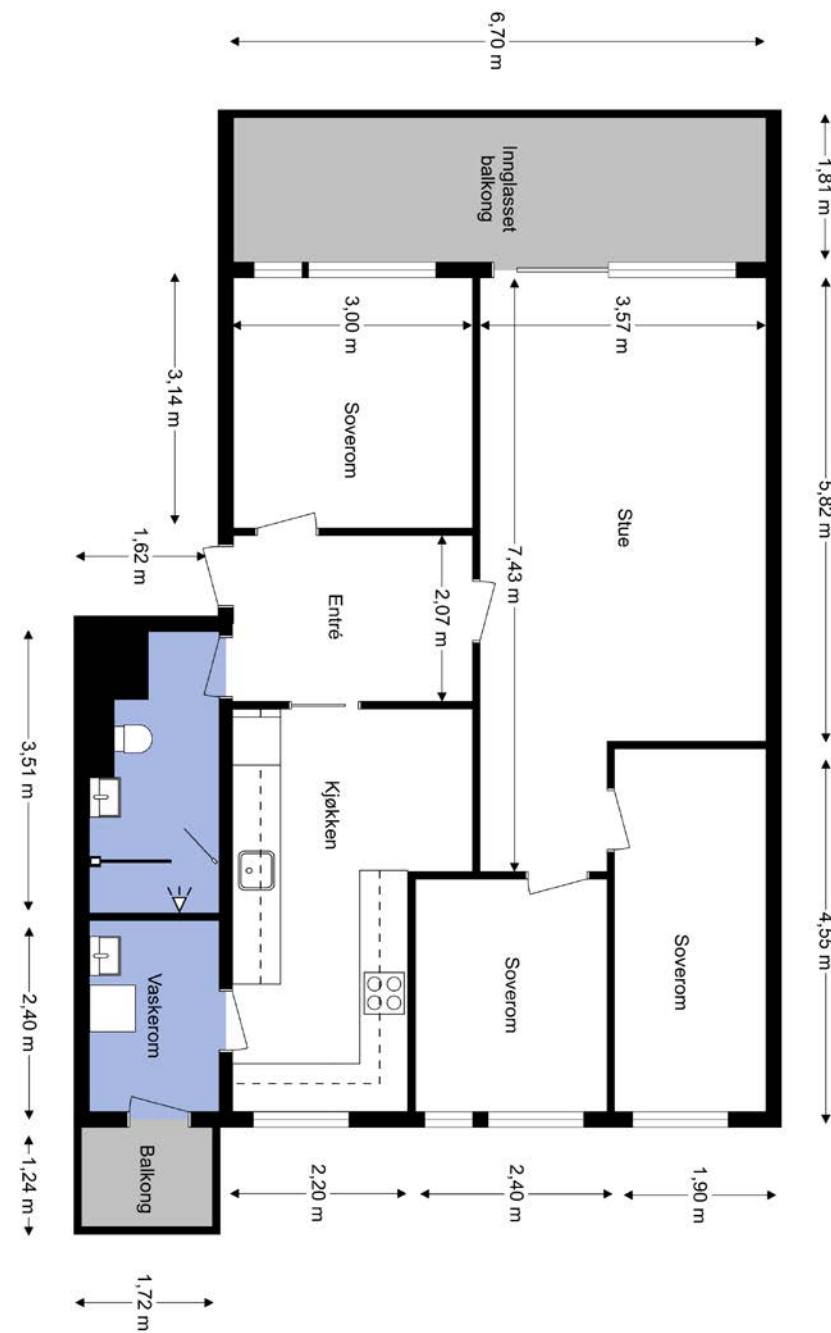


Odvar Solbergs vei



Plantegning

2. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater



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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 79 m²
BRA - e: 6 m²
BRA - b: 13 m²
BRA totalt: 98 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-e: 2 m² Bod.
1. etasje
BRA-e: 4 m² Bod.
2. etasje
BRA-i: 79 m² Bad, vaskerom, kjøkken, entré, stue og 3 soverom.
BRA-b: 13 m² Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje

2. etasje
2 m² Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,9m², samt en utvendig bod på 3,9m².
Boder er merket med nr.1003.
Bod arealer utgjør til sammen 6 m² BRA-E.
Innglasset balkong er målt til 12 m², yttervegg mellom balkong og leilighet (1,1m²) skal regnes med i BRA-B.
Det totale mål på BRA-B blir da 12m² + 1,1m² = 13,1m² = 13 m².
Luftebalkong er målt til 2m² og er benevnt under TBA.
Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. 1003.
Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/revkirent, det

er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

25383 m²

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har 2 "tun" som er hyggelig opparbeidet og pent beplantet med både hekk og prydbusker, bilfrie områder/gangveier mellom og rundt blokkene, samt lekeplasser og sittegrupper. Tomten grenser delvis mot Lillomarka. Utsikt fra innglasset balkong til flotte grøntområder, delvis naturtomt og til lekeområder.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og tilbaketrukket boligområde på Romsås, kjent for sitt barnevennlige miljø og hyggelige bomiljø. Området byr på kort avstand til butikker og servicefasiliteter, samt flotte grøntområder, lekeplasser og Lillomarka rett i nærheten.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Kiwi, kun 3 minutters gange unna. Stovner senter, som ligger 9 minutter med bil fra boligen, tilbyr et stort utvalg av

butikker, apotek og Vinmonopolet.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig fra boligen. Det er gangavstand til Romsås T-bane, med linjene Blå (Vestli - Bergkrystallen) og Grønn (Vestli - Sognsvann). T-banen tar deg til sentrum på få minutter. I tillegg stopper bussrute nr. 63 og N63 rett utenfor døren, og Grorud T er et knutepunkt med busser som går hele døgnet.

Rett nedenfor borettslaget finner du både barnehage og skole. Marka er også kort vei unna, og Lillomarka tilbyr flotte turmuligheter med flere forskjellige turløyper. På vinterstid er det preparerte og belyste skiløyper, og om sommeren er det flere bademuligheter i nærområdet, som Badedammen og Steinsbruvannet, som er populære blant barnefamilier. Romtjern ligger også i nærheten og har egen bål plass.

Svarttjern park og grøntanlegg, som nylig ble rehabilitert, ligger rett i umiddelbar nærhet. Her finner du fine bademuligheter, grillplasser og parkbenker. Om sommeren er dette et nydelig område som virkelig kan nytes. Det er også treningsapparater på tunet, samt flere treningsapparater på Humleby.

Adkomst

For å komme seg til eiendommen i Odvar Solbergs vei 46, kan man benytte seg av offentlig transport. Romsås senter ligger 0,2 km unna og betjenes av linje 4B, 63 og 63N, med en gangtid på cirka 3 minutter.
T-banestasjonen Romsås, som betjenes av linje 4 og 5, ligger 0,4 km unna og har en gangtid på cirka 5 minutter.
Grorud stasjon ligger 3,4 km unna og betjenes av

linje L1, med en gangtid på cirka 8 minutter.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager
Tiurleiken barnehage (1-5 år) - 7 min gange
Ravnkollen barnehage (1-5 år) - 12 min gange

Skoler
Tiurleiken skole (4-7 kl.) - 3 min gange
Svarttjern skole (1-3 kl.) - 11 min gange
Grorud skole (1-7 kl.) - 15 min gange
Rommen skole (1-10 kl.) - 20 min gange
Bjøråsen skole (8-10 kl.) - 15 min gange
Stovner videregående skole (Videregående) - 10 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Larsens Takst Service AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/plate konstruksjon.
Yttertaket er en flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.
Leilighetens etasjeskillere er i betong.
Vinduene i boligen har 2-lags glass i trerammer.

Entrédøren er i en finert utforming med B-30 klassifisering. Balkongdøren er i en treramme med 2-lags glass.
Det er adkomst til en innglasset balkong fra stuen, hvor gulvet er belagt med terrassebord på et støpt betongdekke. Fra vaskerommet er det adkomst til en luftebalkong, hvor gulvet er belagt med trebrikker på et støpt betongdekke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører
Avvik: TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Det er opplyst om feilkonstruksjon i glassbyggerstein, på innglasset balkong. Det er spenning i fuger mellom glassbyggerstein.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 29mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

- Innvendig - Radon
Avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område

som i i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmålinger fra eier/styret, heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad.

- Våtrom - Leilighet > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Avvik: Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring/ dokumentasjon på hele anlegget.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt

- Innvendig - Andre innvendige forhold

- Våtrom - Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Våtrom - Leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder bad, vaskerom, kjøkken, entré, stue med utgang til innglasset balkong og 3 soverom. I tillegg disponerer leiligheten en utvendig bod på 4 kvm og en kjellerbod på 2 kvm.

Standard
ENTRÉ
Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en romslig entré som gir et meget godt førsteinntrykk av boligen. Her er det god plass til oppbevaring av ytterklær og sko. Malte veggoverflater, pent laminatgulv og entrédør med Yale-elås.

STUE
Romslig stue med god plass til sofagruppe, medievegg, spisebord og annet møblement. Stuen har store vindusflater som gir rikelig med tilgang til naturlig lys. Stuen er et sosialt oppholdsrom med en svært behagelig atmosfære. Her er det lett å møblere, og en rekke møbleringsmuligheter. Fra stuen er det utgang til innglasset balkong. Det er laminatgulv og malte veggoverflater.

Flott, sydvendt innglasset balkong på hele 13 kvm med et luftig utsyn over fellesarealene. Nyt formiddag- og ettermiddagssolen i ly for vær og vind. Her er det god plass til både sittegruppe, grill og lounge - en perfekt forlengelse av stuen store deler av året. Her kan sommerdagene nyles!

KJØKKEN
Separat og stilrent IKEA-kjøkken fra 2022 med slette fronter og benkeplate av laminat med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer som komfyr, micro, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/ frysenskap. Kjøkkenet er utstyrt med lys under overskap og ventilator med kullfilter.

BAD
Romslig baderom fra 2019 med gulvvarme, flislagte overflater og malte himlingsplater med innfelte lys. Badet er utstyrt med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys og veggmontert wc. Det er mekanisk avtrekk fra ventil og tilluft via spalte under dørbladet.

VASKEROM
Fra kjøkkenet kommer du til vaskerommet, som også ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2019. Meget pent og praktisk vaskerom som er flislagt med gulvvarme. Her får du klesvasken og skittentøyet adskilt fra resten av boligen. Her er det opplegg for full vaskesøyle med både vaskemaskin og tørketrommel. Det er utgang til en praktisk luftebalkong.

Her kan du henge opp klær til tørk, eller nyte litt frisk luft. Balkongen er nordvendt og har en grønn og frodig utsikt

SOVEROM
Hovedsoverommet er romslig og har en praktisk garderobeløsning til oppbevaring. Det er god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement.

Boligens andre soverom passer perfekt som gjesterom. Det er god plass til å møblere med seng og øvrig møblement. God oppbevaringsplass i

garderobeskap.

Soverom 3 har god plass til ønsket møblement. Passer perfekt som barnerom, gjesteværelse eller hjemmekontor. Alt etter behov! Her er det gode møbleringsmuligheter og vindu som slipper inn naturlig lys.

Innvendige overflater
Gulv: Laminat fra 2019. Det er observert litt knirk i laminat.
Vegger: Malte flater av plater og mur.
Himling: Malte flater. Takhøyde er målt opp mot 2,44 m.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Røropplegg fra 2019 med vanntilkobling med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og bad.
- Oppvarming: Oppvarming med panelovner. Det er gulvvarme på bad og vaskerom.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Elektrisk anlegg: Kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang. El-anlegg på bad og vaskerom ble installert i 2019, og det er fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

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

- Smartsystem (alle lyspærer) følger ikke salget
- To fastmonterte safer på balkongen medfølger ikke salget

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

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2022:
• Kjøkken: Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av Montera AS

2019:
• Bad og vaskerom: Bygging av bad og vaskerom. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS. Ferdigattest er datert 27.12.2019
• Overflater: Legging av laminatgulv, maling av vegger. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
• Innerdører: Montering av innvendige dører. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
• El-anlegg på bad og vaskerom ble installert av, Elektro-Sivert Installasjon AS.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:
• Montert taksikring
• Utført reparasjon av tak
• Ferdigstillelse av parkerings hus
• Nytt bom system.

2023:
• Ladebokser i parkeringshus
• Oppstart av ledlys i oppganger
• Byttet til ledlys i garasje og boder

2022:
• Oppstart og rens av ventiler til leiligheter

2021:
• Skiftet takvifter 6-8-34
• Garasjevegg sydvendt er ferdigstilt

2019:
• Våtroms rehabilitering er ferdigstilt
• Skifte av nye strømmåler. Takteking på 6-8-28-30-50

2018:
• Skiftet takvfter i Osv. 12 og 14

2017:
• Forberedelser til våtroms rehabilitering og inngåelse av kontrakt med Sans Bygg.
• Felt mange trær rundt i hele borettslaget.
• Nytt tak i OSV 40 og reparasjon av tak i nr. 14.
• Utskifting av vifter i OSV 28, 30, 40, 42 og 44,

2015:
• Garasjeport i 3. etg. Montert.
• Rens av ventilasjonsanlegget og inn i leilighetene.
• Lagt nye tak med tilleggisolering på nr. 4, 10, 12, 36, 44, 46 og 48

• Skiftet ut elektriske hovedtavler og nye sikringsskap i P-huset.
• Styret har arbeidet mye med våtromsprosjektet i løpet at året.

2014:
• Takvifter byttet ut på 36 – 38 – 48 – 50.
• Nye tak har blitt lagt på 38 – 16 – 18 og 20
• Garasjegulvet i 3 etg har blitt reparert pga. sprekker og lekkasje.
• Skiftet ut mange lekeapparater på tunene.
• Laget nye hjemmesider.

2013:
• Takvifter skiftet ut i nr. 16, 18 og 20.
• Sopp/alger på utvendige vegger på alle balkongene er fjernet og de utvendige veggene på luftebalkongene også malt.
• Varmeovner er installert i heishusene.
• Skiftet ut nøkkelbrytere i P-huset.
• Felt mange trær rundt i hele borettslaget
• Nytt tak lagt på 22- 24 og 26

2009:
• Takreparasjoner mot vannlekkasjer: Det er lagt overgangsbeslag mellom blokker med høydeforskjell.
• Det er installert ny myntautomat for bommen ved OSV 2.

2008:
• Nye heiser i OSV 18, 27, 30, 44, 46 og 48
• Omliming, toppforsegling og popnaglet balkonginnglassing i hele borettslaget.
• Nytt takbelegg i OSV 14
• Nytt dørtelefonanlegg i alle oppganger.

2007:

- Nye heiser i OSV 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 20 og 50.
- Nytt takbelegg på OSV 32 og 34.
- Lagt varmekabel i gangveien fra OSV 2 til nr 16.

2006:

- Lagt varmekabel i senterveien
- Skiftet ut alle sikringer med nye automatsikringer med jord- og overspenningsvern i alle leiligheter
- Nye heiser i OSV 36 og 40
- Oppussing av aktivitetshuset OSV 2
- Rensing av viftehusene og utskifting av lagrene i viftene

2005:

- Felt ca 125 trær på borettslagets område
- Bygget ballbinge på "sukkertoppen"
- Helasfaltet innkjøringsveien og hevet kantestein
- Installert flere kameraer i P-huset
- Installert nytt styringssystem til kjøreportene i P-huset
- Nye postkasser i oppgangene

2004:

- Opparbeidet ny parkeringsplass
- Installert videoovervåking av P-huset
- Anskaffet en utegrill til hvert tun

2003:

- Utomhusanlegget ferdigstilt, startet rehabiliterin
- Rehabilitering av utomhusanlegget

2002:

- Utskifting av brannslukkere i alle leiligheter
- Nytt låssystem i borettslaget
- Omlegging av kabel-tv-anlegg

2001:

- Ferdig nye uteboder, gamle fjernet

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering
Alle leiligheter, med unntak av noen spesifikke, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Det er også mulig å leie separate parkeringsplasser ute gjennom styret. For mer informasjon om leie av parkeringsplasser, kan man kontakte styret.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
19775983

Radonmåling
Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling,av leilighet eller i bygget generelt.

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

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

Energi Oppvarming
Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på bad og vaskerom.

Energikarakter
D

Energifarge
Rød

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

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:

Totalt: kr 0,00

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag,

boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2025 er på inntil 4,7 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær
Kr 1 152 307

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 4 609 226

Formuesverdi sekundær år
2024

Info formuesverdi
Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse

satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Innmelding i OBOS kr 500,-

Utover det som er nevnt under punkt 4 «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 8 205,- i måneden.

Herav:
- Internett OBOS Opplysn: 149,-
- Fellesutgifter: 8 056,-

I fellesutgiftene inngår garasje plass, varmtvann, internett, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesareal, forretningsførsel og styrehonorar.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og

eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8205

Andel Fellesgjeld

Kr 336 419

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

04.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11451597-50
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo 1 104 105,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11451597-20

Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo 1 828 882,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208063359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 95 521 450,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208357689
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 17 770 828,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 3 193

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Orremyr Borettslag

Organisasjonsnummer

951081450

Andelsnummer

35

Om borettslaget

Orremyr Borettslag i Oslo kommune består av 342 andelsleiligheter. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 951081450 og en hjemmeside på Vibbo.no/orremyr.

Borettslaget er medeier i sameiet Romsås Vaktmestersentral og har en avtale med dem om vask av trappeoppganger og fellesarealer.

Vedtatte saker:
- Styret får mandat til å peke ut personer som kan jobbe i arbeidsgruppen for solceller frem til neste ordinære generalforsamling.

Pågående saker:
- Borettslaget skal rehabilitere balkonger fra oktober 2025 til juli 2025. Prosjektet er budsjettert til kr. 36 626 000. Prosjektet lånefinansieres.
- Gjennomgå glassbyggerstein på verandaene og starte utskiftning av disse.
- Montering av digitale styretavler i alle oppganger.
- Sette opp vedlikeholdsplan for Orremyr BRL på

minst 5 år.
- Det vil bli lagt ny fiber inn til alle leiligheter.
- Det vil bli montert nye modem i alle heiser, i forbindelse med alarm i heisene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det

flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til

boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Det kan ikke gis tillatelse for å holde hunder av raser som er forbudt i henhold til norsk lov. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Dyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere, og skal ikke oppholde seg alene på balkongene. Ekskrementer som dyr etterlater seg på borettslagets område skal fjernes umiddelbart. Alle hunder og katter skal være merket. Alle dyr skal føres i bånd på borettslagets område. Ved besøk/pass av hund utover en varighet på 14 dager skal andelseieren søke om tillatelse fra styret. Maksimalt antall hunder begrenses til 2 hunder og 2 katter per leilighet. Det er ikke tillatt å drive form for kennel eller oppdrett av dyr i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive

vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- /hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(9) Det er andelseierens ansvar å sørge for at bad har tilstrekkelig med utlufting og dreneringsmulighet til vann fra vaskerom. Hvis det bygges hel vegg mellom vaske- rom og bad, skal det monteres hjelpesluk på vaskeromsiden eller en åpning nederst på veggen, slik at eventuelt vann på vaskeromsgulvet når sluket på badet. I tillegg skal det være en lufteåpning i veggens øvre del for å sikre nødvendig mekanisk ventilasjon.

Dugnad
Andelseiere som har hunder på besøk og pass, kan bli innkalt til dugnader.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 96, bruksnummer 65 i Oslo kommune.Andelsnr. 35 i Orremyr Borettslag med orgnr. 951081450

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

301/96/65:
27.11.1973 - Dokumentnr: 22840 - Erklæring/avtale Bestemmelse om tilfluktsrom med nødvendig adkomst.
Konvertert med feil bestemmelse. Rettet etter tinglysingsloven § 18. 09.07.2014, NJH.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1986 - Dokumentnr: 42963 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.1972 - Dokumentnr: 14920 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:96 Bnr:36

29.11.1974 - Dokumentnr: 23737 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:96 Bnr:78

29.07.1993 - Dokumentnr: 34370 - Målebrev

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt følgende:
-Ferdigattest for boligblokk, fra 1975
-Ferdigattest for balkonger, fra 2001
-Ferdigattest for modernisering av bad, fra 2019

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. I disse er ett soverom definert som spiseplass, og leiligheten er derfor i utgangspunktet en 3-romsleilighet. Det er ikke kjent med at det er søkt om bruksendring for nevnte areal/rom.

Vei, vann og avløp
Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Regulerings- og arealplaner
Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg, ihht. reguleringsplan 16470.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker

borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt
Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon
Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett
Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

336 419 (Andel av fellesgjeld)

4 526 419 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års

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

4 535 981 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 543 881 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 546 681 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 562

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt en prosentvis provisjon 1% av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke: Eierskiftegebyr: kr 6 570
Garantipremie/inneståelse: kr 3 000
Kommunale opplysninger fra: kr 2 490
Markedspakke: kr 19 990
Oppgjørshonorar: kr 7 990
Søk eiendomsregister: kr 2 490
Tilretteleggingsgebyr: kr 19 900
Tinglysningsgebyr pantedokument: kr 545
Utlegg opplysninger forretningsfører: kr 5 000
Visninger: kr 2 990

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent

Tilstandsrapport

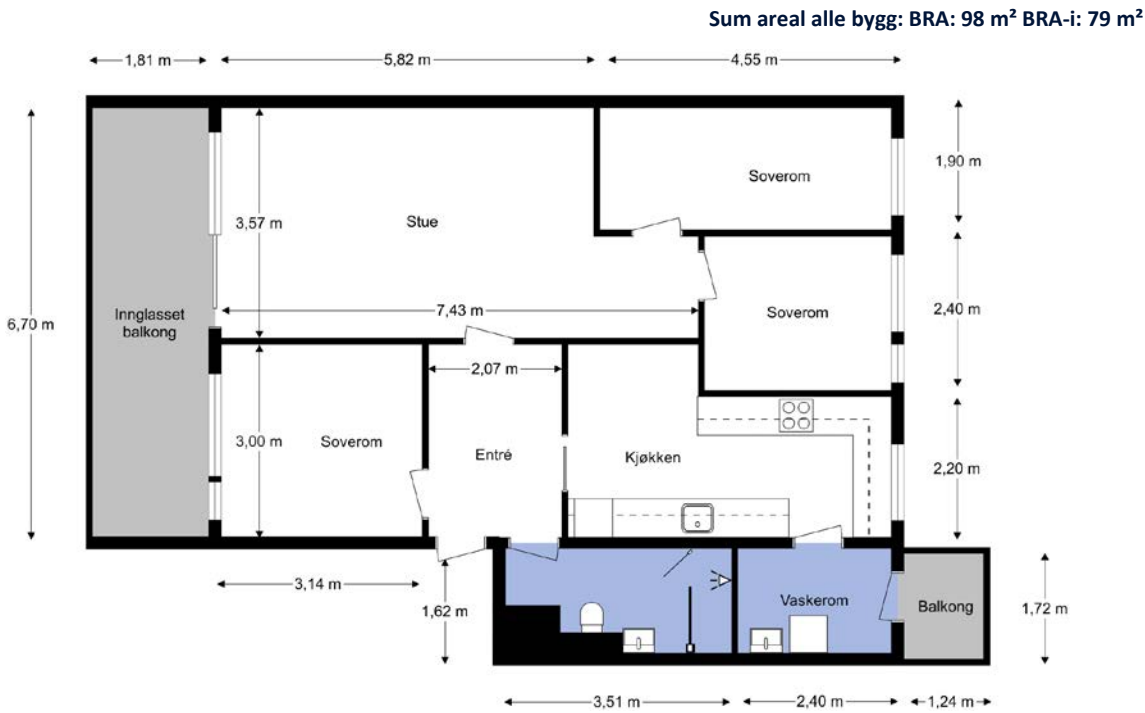
📍 Odvar Solbergs vei 46 , 0970 OSLO
📖 OSLO kommune
gnr. 96, bnr. 65
Andelsnummer 35

av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners Løkka AS,
organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato
18.12.2025



Befaringsdato: 18.11.2025 Rapportdato: 05.01.2026 Oppdragsnr.: 11838-25324 Referansenummer: UU7543
Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Rapportansvarlig



Glenn-Erik Larsen

glenn@takstpartner.no
905 31 615



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

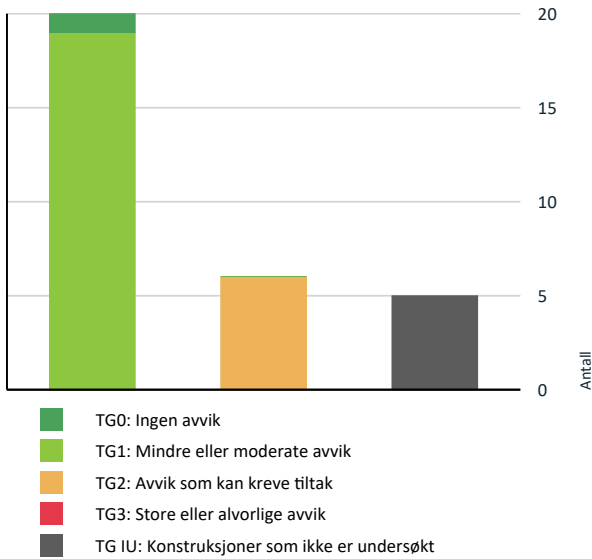
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Odvar Solbergs vei 46. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuksøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuksøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuksøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuksøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
!	Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side



Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar	
1972		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2024	Elbil lader	Montering av elbil-lader i garasjeanlegg
2022	Kjøkken	Montering av kjøkken med hvitevarer, arbeidet er utført av Montera AS
2019	Bad og vaskerom	Bygging av bad og vaskerom. Arbeidet ble utført av Sans Bygg AS. Ferdigattest er datert 27.12.2019
2019	Overflater	Legging av laminatgulv, maling av vegger. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.
2019	Innerdører	Montering av innvendige dører. Arbeidet ble utført i regi av tidligere eier.

UTVENDIG

TG HJ Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i pusset/plate konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekktet med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe rettningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1999Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

Entrédør i finert utforming med B-30 klassifisering. Det er montert Yale-elås i dørbblad.

Tilstandsrapport

Årstall: 1986Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på dør, da mer enn halvparten av dørens levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Entrédør fungerer tilfredstillende til tross for alder, det er ikke behov for tiltak grunnet alder.

TG 1 Balkongdører

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2000Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst til innglasset balkong fra stue, med gulvareal på ca. 12m². Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke. Høyde på rekkverk til glassfelt er målt til1,06 m.

Adkomst til luftebalkong fra vaskerom, med gulvareal på ca. 2m². Gulvet er belagt med trebrikker på støpt betongdekke, Høyde på rekkverk er målt til 1,1m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst om feilkonstruksjon i glassbyggerstein, på innglasset balkong. Det er spenning i fuger mellom glassbyggerstein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Glassbyggerstein skal skiftes i regi av BRL.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: laminat. Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:

Tilstandsrapport

Malte flater av plater og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,44m.

Det er observert litt knirk i laminat.

Årstall: 2019Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser,
stue, kjøkken og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

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

Det er registrert 29mm høydeforskjell,
på gjennomgående mål i stue.
Høydeforskjell på dette nivået er svært
vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig
hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjevheter.
Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønsker å iverksette oppretting.

TG 2 Radon

Det er ikke fremlagt opplysninger om radonmåling,
av leilighet eller i bygget generelt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Det er ikke fremlagt opplysninger
om radonmålinger fra eier/styret,
heller ikke andre tiltak mot radon.

Eiendommen ligger i et område som i
NGU Radon aktsomhetskart er definert med
moderat til lav aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må foreligge en rapport med moderate resultater,
om det skal gis TG1 for radon i tilstandsrapporten.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører fremstår med:
profilerte dørblander i malt utførelse.
Det er gassfelt i dørblander mot stue.
Dørblander, dørvidere og karmene,
fremstår med normal funksjonalitet.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG RU Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2019, oppført av Sans Bygg AS
i regi av borettslaget.
Det foreligger dokumentasjon på oppføring
av alle bad hos plan og bygg.
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

- Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

- 1) For våtrom må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant
med vanntett sjikt på minst 25 mm
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,
unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 30 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen. Det er synlig banemembran i hovedsluk. Dokumentasjon/ferdigattest, legges til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon



Sluk på bad



Sluk på bad

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: Veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys og veggmontert wc.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med: Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Vaskerom er bygget i 2019, oppført av Sans Bygg AS i regi av borettslaget. Det foreligger dokumentasjon på oppføring av alle vaskerom hos plan og bygg. Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn, for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av vaskerom.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys, veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 25 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

Tilstandsrapport

LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert under utslagsvask.
Det er synlig banemembran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon



Sluk på vaskerom

LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerom fremstår med utslagsvask,
og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019Kilde: Offentlig informasjon

LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på vaskerom fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være behov for rengjøring av kanaler,
om avtrekket skulle reduseres.

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Naturlig ventilasjon må forbli
som det er med dagens løsning.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > VASKEROM

TG RU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking på vaskerom,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Laminert benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator i platetopp er tilkoblet med kullfilter,
det er i tillegg ventil på kjøkken med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rørapplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.

Det er ikke montert Waterguard/
lekkasje stopper på kjøkken.

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasjestopper
på vanninnstallasjoner i rom uten sluk.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales

Tilstandsrapport

derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2019



Samleskap med rørkurser og stoppekraner



Rørøpplagg i kjøkkenbenk

Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,
samt mekanisk avtrekk fra venti
på kjøkken og ventil på bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.
Det er etablert gulvvarme på bad og vaskerom.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

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.

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 EL-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019 El-anlegg på bad og vaskerom ble installert av, Elektro-Sivert Installasjon AS.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om/ hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeid på bad og vaskerom.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Opplysninger er gitt av eier.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring/ dokumentasjon på hele anlegget.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap



Samsvarserklæring for strømmåler

Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler. I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

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

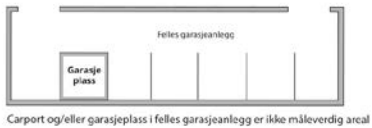
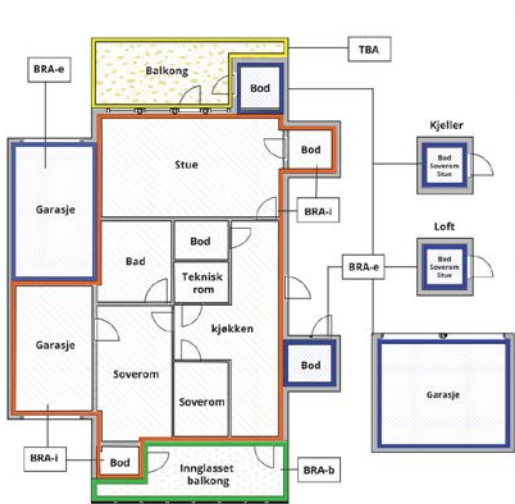
Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	79		13	92	2
Utvendig bod		4		4	
Kjellerbod		2		2	
SUM	79	6	13		2
SUM BRA	98				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, vaskerom, kjøkken, entré, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Utvendig bod		Bod	
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 1,9m², samt en utvendig bod på 3,9m². Boder er merket med nr.1003 . Bod arealer utgjør til sammen 6 m² BRA-E.

Innglasset balkong er målt til 12 m², yttervegg mellom balkong og leilighet (1,1m²) skal regnes med i BRA-B. Det totale mål på BRA-B blir da 12m² + 1,1m² = 13,1m² = 13 m².

Luftebalkong er målt til 2m² og er benevnt under TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr. 1003 .

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg. Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

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: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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	79	13

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Torbjørn Inge Flor	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	96	65		0	25372.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Odvar Solbergs vei 46

Hjemmelshaver
Orremyr Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
951081450		OBOS EIENDOMSFORVALTNIN G AS	Flor Torbjørn Inge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
35

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etg. og fremstår med: laminat og fliser på gulvene og malte veggflater. Bad og vaskerom er flislagt på gulv og vegger. kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer. Adkomst til innglasset balkong fra stue, samt luftebalkong fra vaskerom. Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en utvendig bod og garasje plass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Bad og vaskerom ble bygget nytt i 2019, arbeidet er utført av Sans Bygg AS. Kjøkken med hvitevarer ble montert i 2022. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	01.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi	01.12.2025		Gjennomgått	1	Nei
Faktura kjøkken	01.12.2025		Gjennomgått	2	Nei
El-dokumentasjon bad	01.12.2025		Gjennomgått	5	Nei
VVS-dokumentasjon	01.12.2025		Gjennomgått	10	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 inn siden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/UU7543>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere	Torbjørn Inge Flor
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2022 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring
Odvar Solbergs vei 46	
0970 OSLO	
0301-96/65/0/0	

Fremtind



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
♦ **Ja**
Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Står i boligmappa

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av våtrom i regi av borettslaget 2019 /2020

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
♦ **Ja**
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Totalrenovering av våtrom

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

74

2
75



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019
- Firmanavn: Står i boligmappa
- Beskrivelse av arbeidet: Våtrom er nytt. Da blir avløp også nye ifm våtrommene

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Ja



Fronten på balkongen skal skiftes ut til glass, men styreleder som bor under sier at dette har de kapital til, slik at fellesutgifter ikke økes.

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250314 . Vår ref.: 0378-1-1003 Dato: 04.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Orremyr Borettslag
Organisasjonsnr: 951081450
Andelseier: Flor, Torbjørn Inge
Medeier:
Leilighetsnummer: 1003
Adresse: Odvar Solbergs Vei 46, 0970 OSLO
Andelsnummer: 35
Gnr. 96
Bnr. 65

Borettsinnskudd: Kr. 18 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 19775983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

M-hjemmeside Hjemmeside: Eksisterende og nye beboere, samt meglere, oppfordres til å holde seg oppdatert via borettslagets hjemmeside www.orremyr.no I tillegg finner beboere informasjon på <https://vibbo.no/378> Styret: Styret har kontor i Odvar Solbergs vei 22 med kontortid mandager mellom kl. 18.00 og kl. 19.00 . Epost styret@orremyr.net, telefon 22 10 28 91. M-nøkleretc Nøkler/skilt: Nøkler, TAGs, portåpnere til P-hus og nøkler til oppganger, P-hus og sportsboder kan kjøpes og betales med bankkort på styrerommet i kontortiden. Skilt til postkasse og ringeklokker bestilles samme sted, og betales av borettslaget. M-vaktmester Vaktmester: Borettslagets vaktmestertjenester utføres av Romsås vaktmestersentral (RVS). RVS har kontoradresse i Romsås senter 6, og kan kontaktes på telefon 22 21 30 00, eller e-post: rvs@sentralen.net. Åpningstid mandag til torsdag er kl. 07.00 15.30, fredag til 13.00.Vaktmesteren har e-post: vaktmester.orremyr@sentralen.net M-park Parkering: Alle leiligheter, unntatt leil. 0101 OSV 44, leil 0102 OSV 44, leil 0103 OSV 46, leil. 0107 OSV 50, leil 0108 OSV 50, har parkeringsplass i felles parkeringshus. Noen få leieplasser formidles av styret. OBS! Alle tildelinger/endringer av parkeringsplasser skal faktureres styret. M-enskatt Felleskostnader: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november Borettslaget skal rehabilitere balkonger fra oktober 2025 til juli 2025. Prosjektet er budsjettert til kr. 36 626 000. Prosjektet lånefinansieres.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11451597-50
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%

Restsaldo 1 104 105,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**
Lånenr.: 11451597-20
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,30%
Restsaldo 1 828 882,00
Innfrielsesdato: 01.01.2026
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 2
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98208063359
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 95 521 450,00
Innfrielsesdato: 30.12.2047
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenr.: 98208357689
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,89%
Restsaldo 17 770 828,00
Innfrielsesdato: 30.05.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 205,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett OBOS Opennet	149,00	
Felleskostnader	8 056,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 51,-
Fradragsberettigede kostnader: 19 445,-
Annen formue: 3 193,-
Gjeld: 351 632,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Husbanken**
Lånenummer: 11451597-50
Restsaldo: 3 195,90
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: **Husbanken**

Lånenummer: 11451597-20
Restsaldo: 5 293,80
Kapitalkostnader:
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98208063359
Restsaldo: 276 491,96
Kapitalkostnader: 1 708,13
IN-avtale: Nei

Bank: **OBOS-banken AS**
Lånenummer: 98208357689
Restsaldo: 51 437,68
Kapitalkostnader: 307,31
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 336 419,34,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

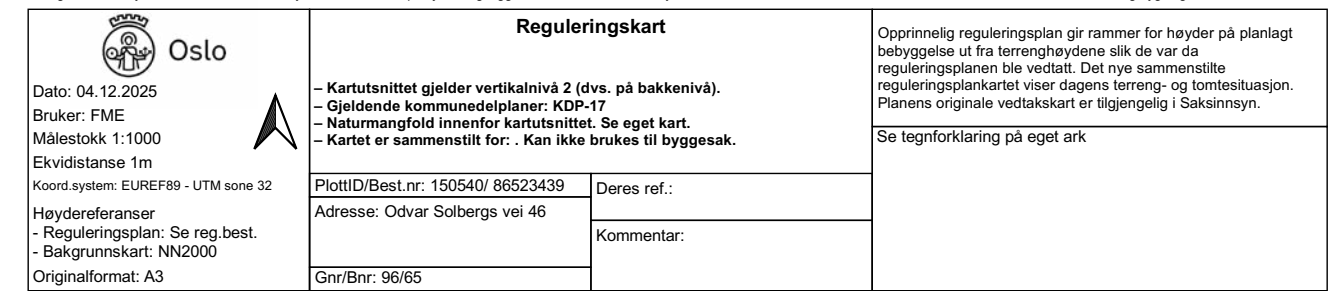
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

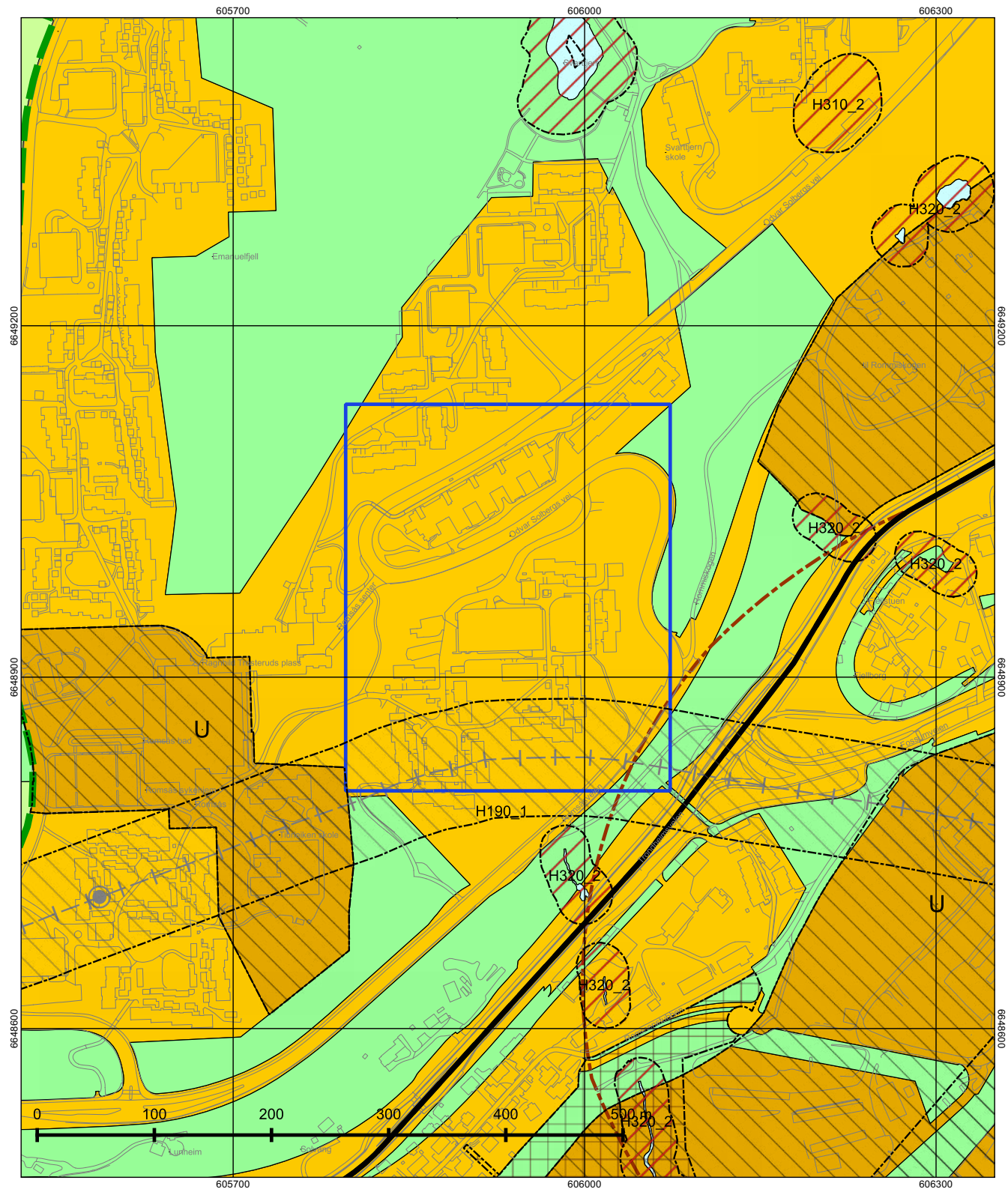
Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til rådgiver Christoffer Nordby Tuft, e-post: christoffer.tuft@OBOS.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.



— — — — Grense for bebyggelse
 — — — — Byggegrense
 — — — — Beregnet senterlinje veg
 — — — — Byggegrense





Dato: 04.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150540/86523439

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled

— — — — —

Fjernveg (tunnel)

— — — — —

Fjernveg

— — — — —

Markagrense

Plangrense

— + —

Sporveg (tunnel), fremtig

— + —

Sporveg (tunnel), eksisterende

— + —

Sporveg, eksisterende

— + —

Sporveg, fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), fremtidig

— + —

Jernbane (tunnel), eksisterende

— + —

Jernbane, eksisterende

— — — — —

Turvei

●

Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

●

T-banestasjon (ikke juridisk)

●

Jernbanestasjon (ikke juridisk)

— — — — —

Banetrase (ikke juridisk)

— + —

Fjordtrikk (ikke juridisk)

— — — — —

Samferdsel (ikke juridisk)

○

Eksisterende kollektivknutepunkt

○

Fremtidig kollektivknutepunkt

☆

Spredt boligbebyggelse

Bestemmelsesgrense

.....

Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende

Bebyggelse og anlegg, fremtidig

Bane, eksisterende

Havn, eksisterende

Havn, fremtidig

Kollektivknutepunkt, fremtidig

Grønnstruktur, eksisterende

Grønnstruktur, fremtidig

Forsvaret

LNF-areal, eksisterende

LNF-areal, fremtidig

Spredt boligbebyggelse, eksisterende

Spredt boligbebyggelse, fremtidig

Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Farled

Småbåthavn, eksisterende

Småbåthavn, fremtidig

Naturområde

Friluftsområde

Ytre by (utviklingsområder)

Indre by (utviklingsområder)

H570 - Bevaring kulturmiljø

H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

H810_2 - Krav om felles planlegging

H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

H110 - Nedlagsfelt drikkevann

H190 - Andre sikringssoner

H310_1 - Kvikkleire

H310_2 - Steinsprang

H320_1 - Stormflo

H320_2 - Elveflom

H390 - Deponi

Nabolagsprofil

Odvar Solbergs vei 46 - Nabolaget Romsås - vurdert av 150 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Romsås senter Linje 4B, 63, 63N	3 min 0.2 km
Romsås Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	8 min 3.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 11.8 km
Oslo Gardermoen	33 min

Skoler

Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	3 min 0.3 km
Svarttjern skole (1-3 kl.) 182 elever, 13 klasser	11 min 0.8 km
Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	15 min 1.3 km
Rommen skole (1-10 kl.) 426 elever, 24 klasser	20 min 1.6 km
Bjøråsen skole (8-10 kl.) 157 elever, 9 klasser	15 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	10 min 4.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	8 min 5.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Naboskapet

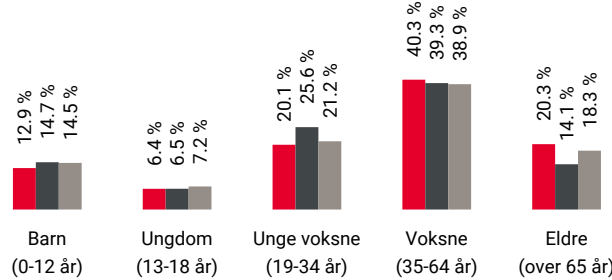
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Romsås	2 206	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ross Goulet Meidapedagogikk Consulting	5 min
Tiurleiken barnehage (1-5 år) 60 barn	7 min 0.5 km
Ravnkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 0.9 km

Dagligvare

Kiwi Romsås	3 min
Joker Svarttjern PostNord, søndagsåpent	12 min 1 km

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 89/100



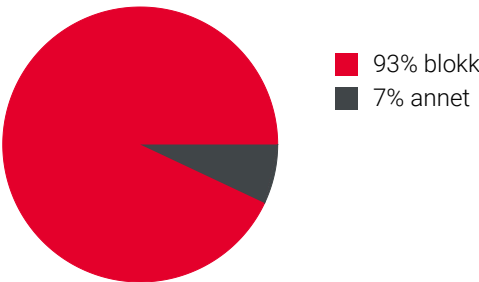
Støynivået

Lite støynivå 89/100

Sport

Orremyr borettslag Ballspill	3 min 0.2 km
Tiurleiken skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Fresh Fitness Romsås	3 min
STOLT Rommen	15 min

Boligmasse



«jeg liker dette nabolaget fordi det er mange hyggelige folk her og det er et fint sted å bo»

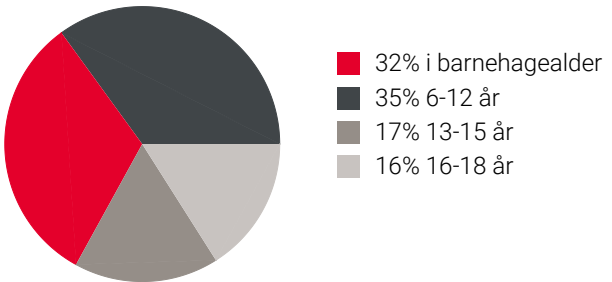
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

Grorud Senter	14 min
Apotek 1 Romsås	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0%

56%

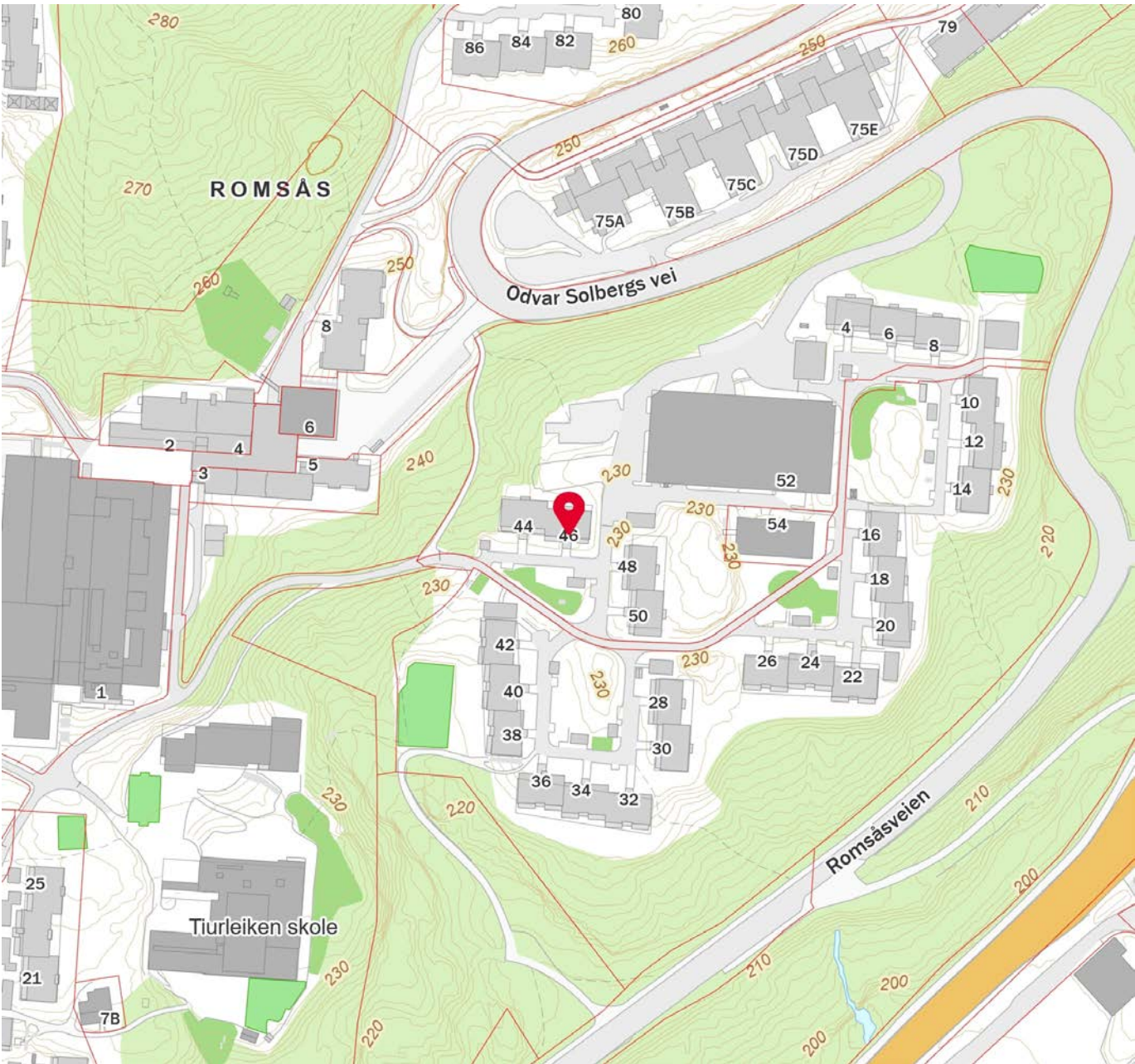
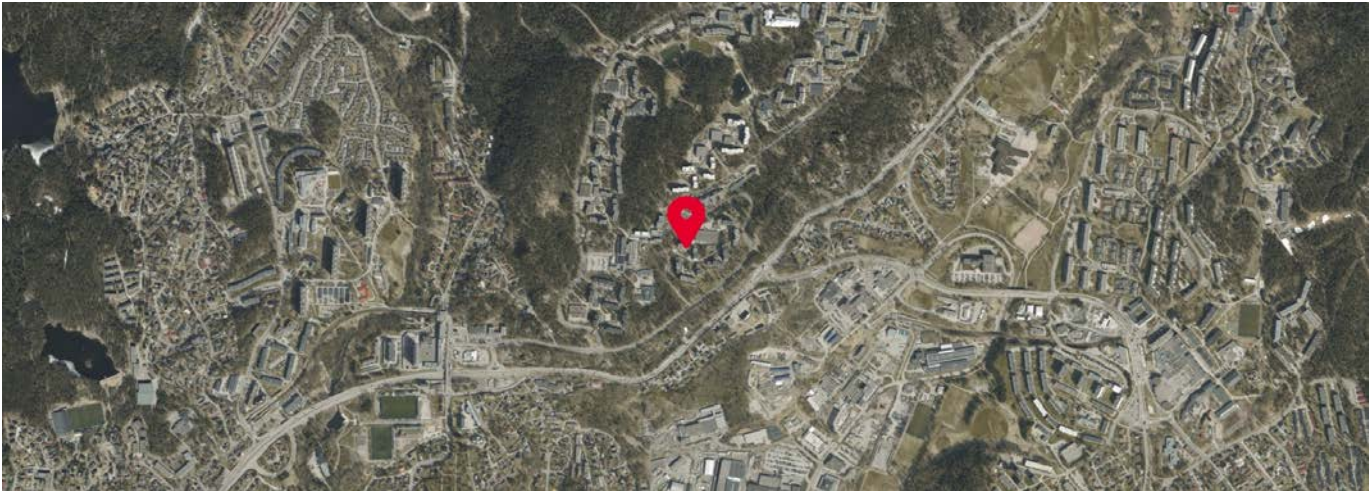
Romsås

Oslo og omegn

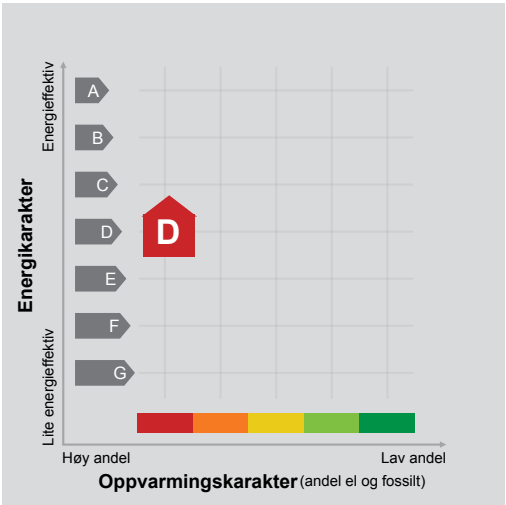
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	17%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Adresse	Odvar Solbergs vei 46
Postnummer	0970
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81140340
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-195557
Dato	05.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Gode energivaner

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1972
Bygningsmateriale:	
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Notater



Advokatforeningen



EIENDOM NORGE

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Odvar Solbergs vei 46
0970 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre