



aktiv.

Odalsgata 3, 0658 OSLO

Familievennlig enebolig i idylliske omgivelser - Svært påkostet med alt nytt i 22/23 - Solrikt - En grønn oase i byen!



Partner / Eiendomsmegler

Tam Le

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

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



Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259
E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Aktiv Eiendomsmegling
Grønlandsleiret 23
0190 Oslo

Drømmer du om en splitter ny enebolig i et idyllisk, familievennlig nabolag med umiddelbar nærhet til byen?
Her får du følelsen av landlig idyll, med storbyen i umiddelbar nærhet. Boligen har en sjelden bra beliggenhet, og har en meget høy standard med svært påkostede designløsninger, totalrenovert i 22/23. Det er valgt en lekker og stilren utførelse i oppussingen, samtidig som både varme og sjarm er beholdt. Boligen har to terrasser på bakkeplan på hver sin side av boligen, samt balkong. Omkranset av naturskjønne omgivelser og en stor, solrik hage oppleves boligen å ligge i en grønn oase.

Høydepunkter:

- Alt nytt i 22/23
- Nytt tak, vinduer og kledning
- En pent opparbeidet, vestvendt tomt
- Solrik hage
- Eksklusive løsninger og høy standard
- Tre baderom
- Utsikt mot Jordal Amfi

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 23 900 000,-
Omkostn.: Kr 598 740,-
Total ink omk.: Kr 24 498 740,-
Selger: Odalen AS;

Gnr./bnr. Gnr. 232, bnr. 217
Oppdragsnr.: 1002240326

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2024
BRA-i/BRA Total 148/148 kvm
Tomtstr.: 425.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 5

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	34
Nabolagsprofil	76
Budskjema	94



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

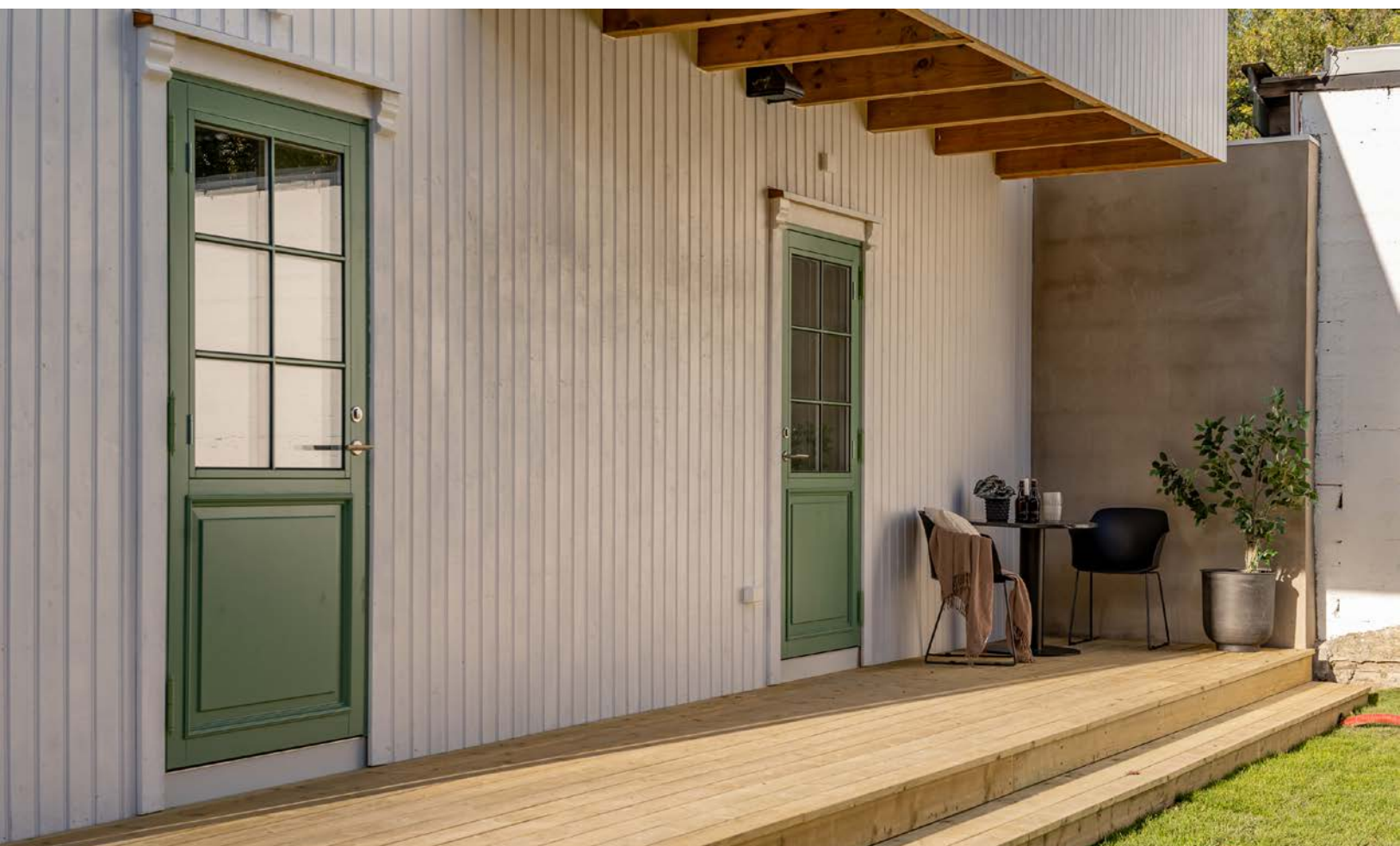


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

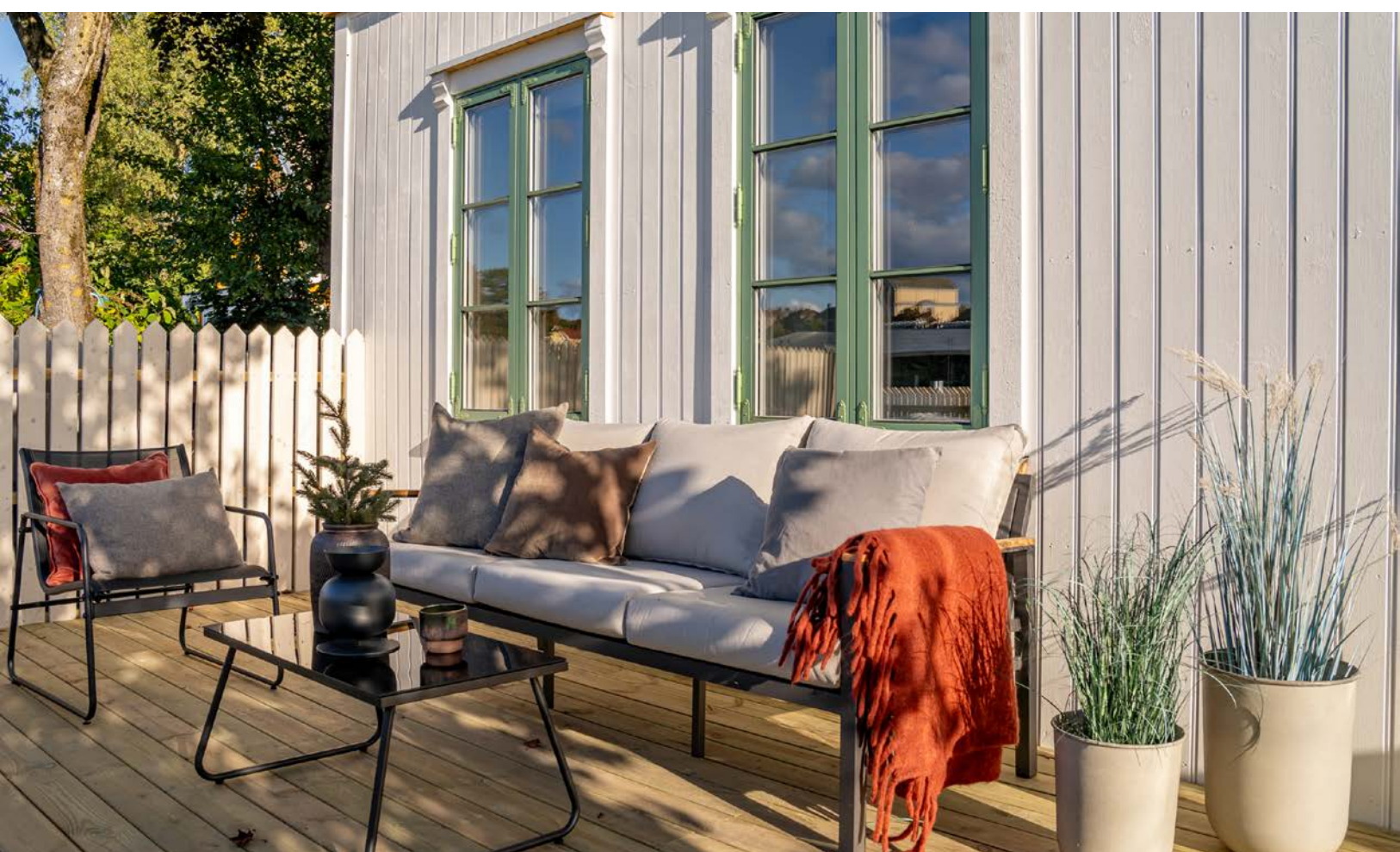


























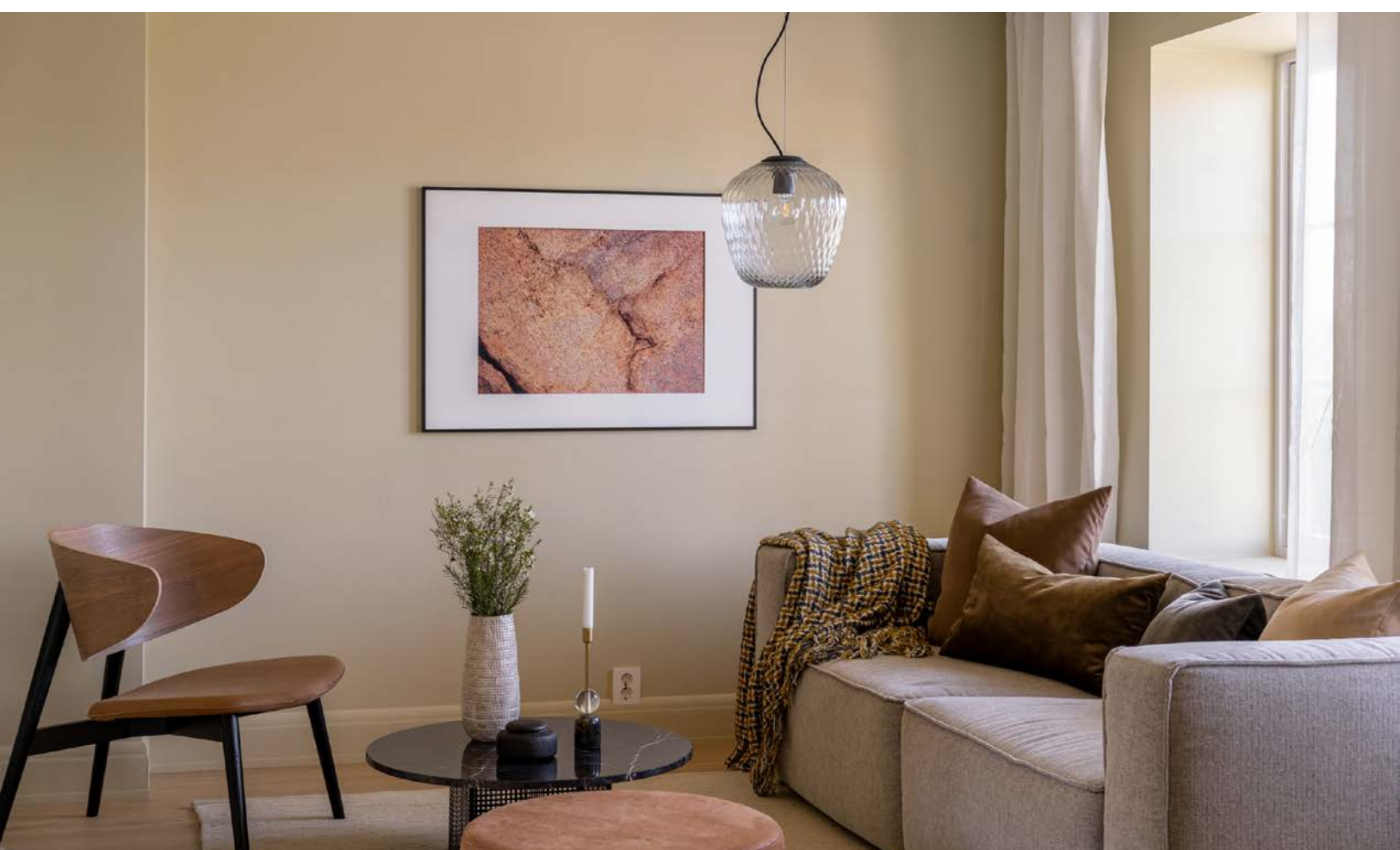




Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



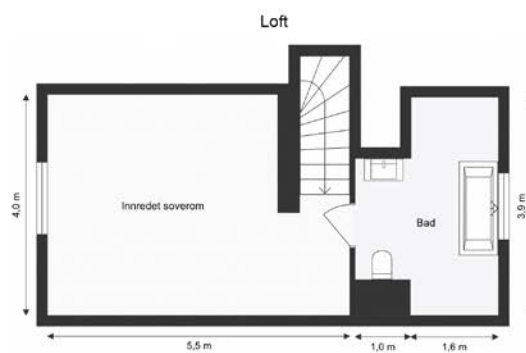
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







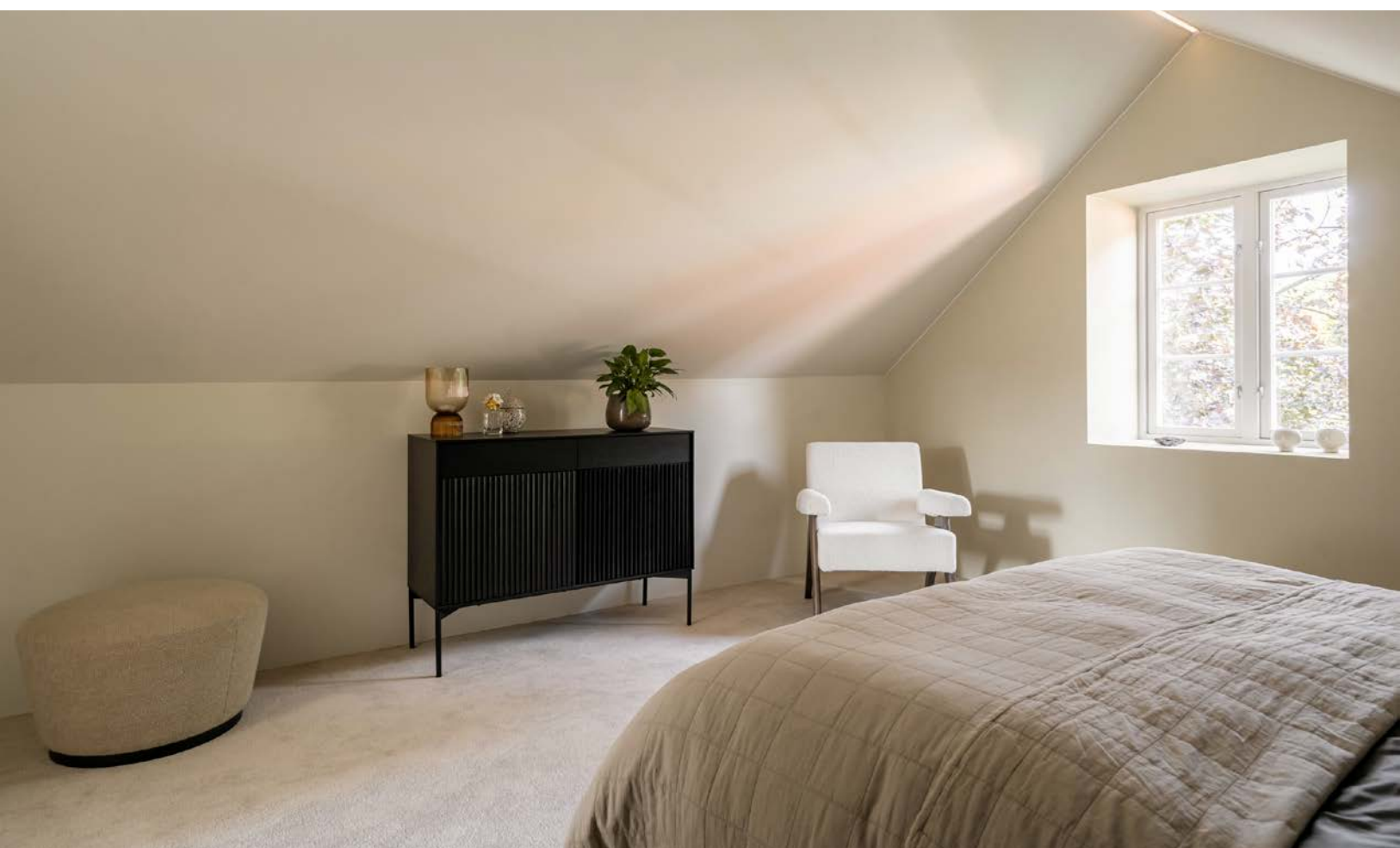




Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS

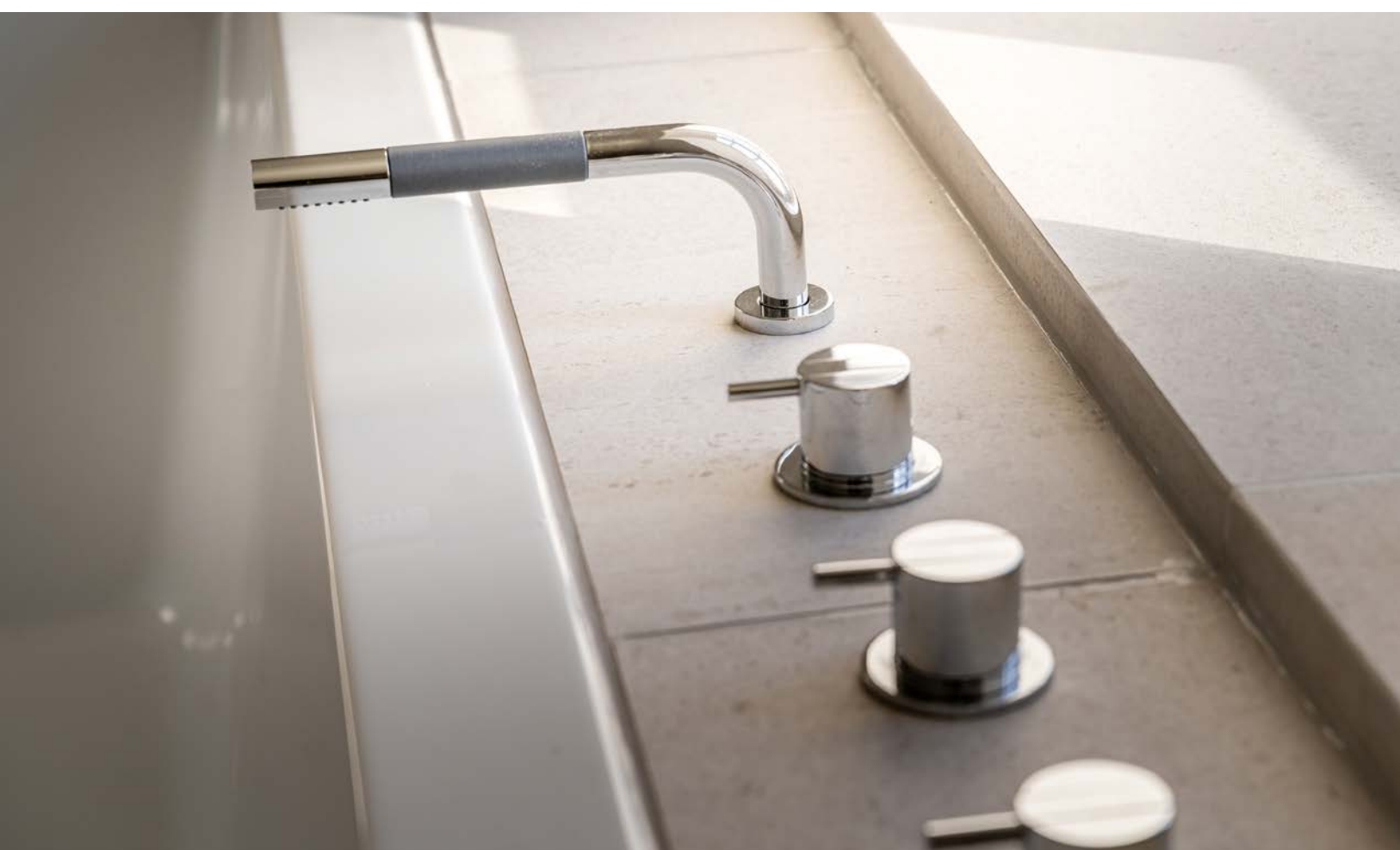


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

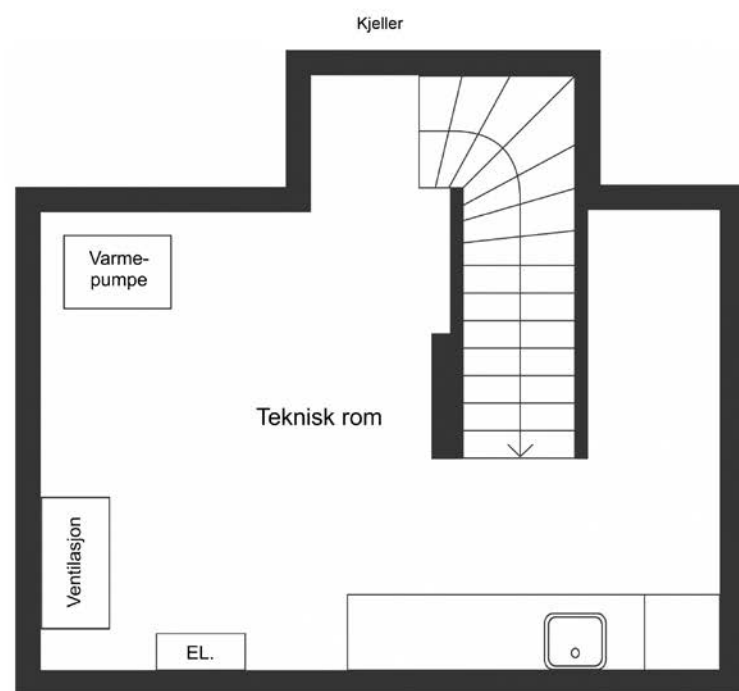












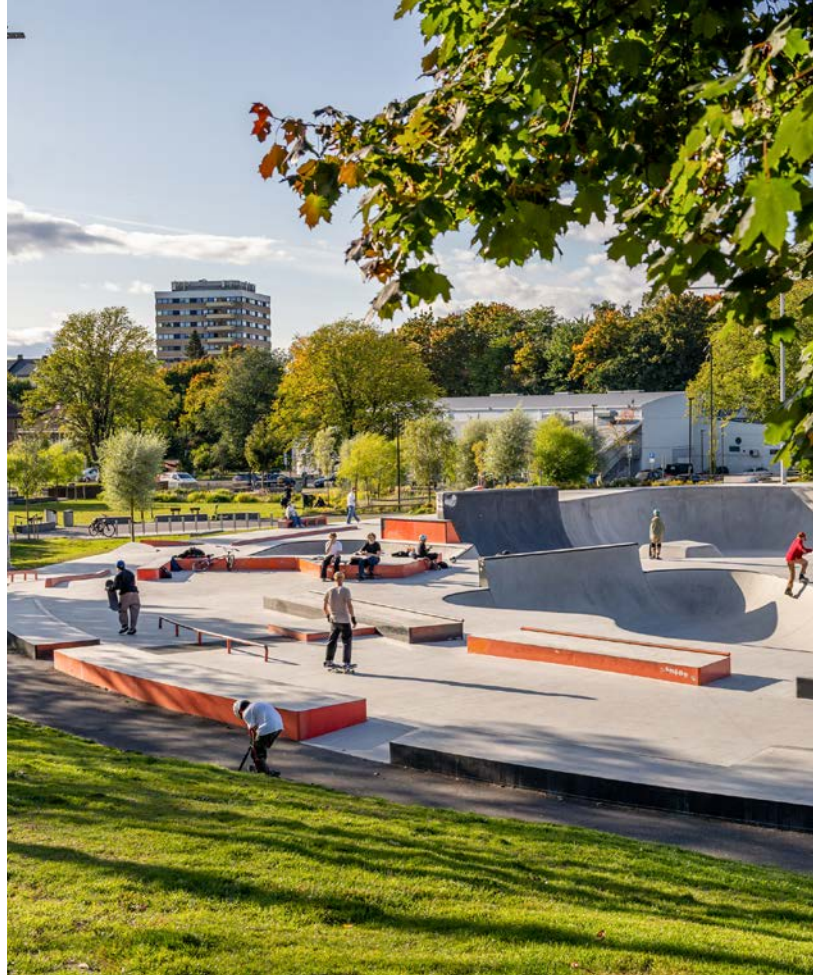
Planskissen er ikke måltbar, kun ment som en illustrasjon. Evt. mål i skissen er avrundet. Tegnet av Aleksander Rev AS



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







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 40 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 22 m²

1. etasje

BRA-i: 53 m²

2. etasje

BRA-i: 53 m²

3. etasje

BRA-i: 20 m² Loft. Gulvareal utgjør 31 m².

TBA fordelt på etasje

1. etasje

34 m²

2. etasje

6 m²

Ikke målbare arealer

Loftsetasjen har gulvareal på 31 m².

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er to boliger på tomten. Disse er p.d.d. ikke seksjonert. Det skal etableres et sameie for disse boligene, hvorpå Odalsgata 3 skal utgjøre seksjon 1 og Odalsgata 1 (det røde huset) skal utgjøre seksjon 2. Det vil da være etableres vedtekter hvor seksjon 1 og

seksjon 1 må komme til enighet hva som skal bli vedtektsfestet i forbindelse med fellesarealer/tomt og rettigheter til bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

425.6 m²

Beliggenhet

I Odalsgata 3 får du følelsen av landlig idyll, med storbyen i umiddelbar nærhet.

Kampen/Jordal ligger høyt og fritt, og er kjent for sitt særegne, trivelige og barnevennlige bomiljø. En unik blanding av sjarmerende trehusbebyggelse og flotte teglsteinsgårder med store, grønne lunger imellom.

Dette området har noe å by på for alle og enhver. Ønsker du en bedre middag ligger velrennomerte Kampen Bistro rett borti gata. Her kan du nyte riktig god husmannskost i det mange mener er blant Oslo beste restauranter. Bistroen deler hus med bydelshuset på Kampen og har en hjemmekoselig atmosfære med brune bord, "loppemarkedsfunn" og stearinlys. Med uteservering om sommeren og regelmessige konserter er dette et populært møtested for Kampianerne. Er du kaffetørst, så finner du Kampen kaffe & bar noen hundre meter ned i Bøgata som serverer deg førsteklasses espresso.

Med Øya-festivalen etablert i Tøyenparken, finner du Norges største musikkfestival fem minutter unna. På sommerstid arrangeres også Kampendagene, en ordentlig folkefest tre dager til ende. Da fylles gatene med karneval og barneteater for de minste og musikk fra Kampen Janitsjarorkester. På kveldstid fortsetter arrangementet innendørs med nachspiel på Kampen Scene i Kampen Bydelshus.

For den treningsglade, finner du både Sats Kampen (Hedmarksgata) og Fresh Fitnes (Ensjø) i nærheten. Videre er det gode tur- og rekreasjonsmuligheter i Kampen Park, Tøyenparken og Botanisk hage som grenser til hverandre og har flotte stier for lange gå- og løpeturer. Liker du ishockey eller foretrekker skateboard, er det kort vei til Jordal Amfi og Jordal Skatepark. Kampen Park er også et populært sted å tilbringe late sommerdager med grilling og gode venner.

Med Kampen Skole, Kampen kunstbarnehage og flere andre barnehager like i nærheten er området særdeles barnevennlig. Ikke mange bydeler er forunt å ha sin egen bondegård. Kampen Økologiske Barnebondegård ligger mellom Kampen skole og T-banestasjonen på Ensjø. Den ble opprinnelig startet i 1994 av tre jenter som syntes det var for lite dyr i nærmiljøet, og ville ha en bondegård. Siden starten har bondegården på Kampen huset små og store dyr, tatt i mot over 200 000 barn og

voksne og vært et sted der bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Jordal barnehage (1-5 år) 0.1 km

Munik barnehage (1-5 år) 0.1 km

Sotamyggen barnehage (1-5 år) 0.2 km

Skoler:

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 0.3 km

Vålerenga skole (1-7 kl.) 0.5 km

Kampen skole (1-7 kl.) 0.6 km

Jordal skole (8-10 kl.) 0.4 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.3 km

Etterstad videregående skole 0.7 km

Hartvig Nissens skole 1.4 km

Skolekrets

Odalsgata 3 sogner til Vålerenga skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for;

Buss fra Vålerenga (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) 0.1 km

T-bane ra Ensjø (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.6 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 1.4 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1.5 km

4.1 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Aleksander Røv AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

UTVENDIG

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er av sink. Snøfangere er montert på inngangssiden av bygget.

Ytterveggkonstruksjonene er av tre av ukjent utførelse fra 1870, påforet i 2023 og kledd med ny kledning i 2023.

Boligen har malte trevinduer fra 2022 med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass. Malte ytterdører av tre fra 2022 utført med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Sørøstvendt terrasseplattung på 14 m² på inngangssiden av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke.

Nordvestvendt terrasseplattung på 20 m² på "gatesiden" av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke.

Sørøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra trapperommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra 2023.

INNVENDIG

Gulvene i boligen er belagt med fliser, parkett og teppegulv. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongsåle mot grunn.

Internt mellom etasjene er det bygget eiketrapper.

Innhold

Boligen går over 4 plan og inneholder:

LOFTSETASJE

Stue/innredet soverom, bad.

2. ETASJE

Soverom, soverom 2, stue, trapperom, bad.

1. ETASJE

Entré, bad, stue/spisestue, kjøkken.

KJELLER

Teknisk rom.

Standard

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

* Forhold som har fått TG2:

- Veggkonstruksjon.

Musetettingen i luftesjiktet er ikke tilstrekkelig ved at det er mulig å føre hele hånne forbi musebåndene, noe som også gjør at mus og gnagere også har mulighet til å komme seg opp i veggkonstruksjonen, Terrasseplattene er bygget tett inn mot ytterveggen slik at snø blir stående inn mot fasaden.

Tiltak: Musetettingen i luftesjiktet bak kledningen må gjennomgås og utbedres for å unngå risiko for gnagere i konstruksjonen. Det er viktig å måke snø bort fra husveggen ved terrassene for å unngå unødig slitasje på kledningen ved snøsmelting.

- Rom under terreng. Punktet må sees i sammenheng med punkt for drenering.

Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Tiltak: Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

- Innvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tiltak: Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

- Overflater gulv (bad i loftetasjen).

Fallforholdet på gulvet er svakt og det er påvist manglende høydeforskjell fra laveste punkt membran (ved baderomsdøren) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 15mm, mens kravet i byggt teknisk forskrift er 25mm.

Tiltak: Da gulvet ellers er relativt flatt uten skikkelig fall, anbefales det å gjøres tiltak for å bedre lekkasjesikkerheten på badet. Dette kan gjøres ved å demontere baderomsdøren for å så skjote seg på gulvmembranen og lage en oppbrett på minimum 15 mm. Døren settes så tilbake.

- Overflater gulv (bad i 1. etasje).

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Byggt teknisk forskrift krever minimum 25mm høydeforskjell fra laveste punkt membran (ved baderomsdøren) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 20mm.

Tiltak: Avviket anses å være så lite at badet fungerer med avviket.

- Vannledninger.

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

Tiltak: Rørkursene bør merkes for å sikre enklere fremtidig vedlikehold.

- Teknisk rom i kjelleren.

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet, og grunnet lang avstand mellom sluket og opplegget for vaskemaskinen, samt manglende fall og komplett fuktsikring på gulvet er ikke lekkasjesikringen fra vaskemaskinen ivaretatt.

Tiltak: Det må monteres en automatisk stoppekran og fuktsensor i tilknytning til vaskemaskinen for å sikre mot skader ved lekkasje fra denne.

- Elektrisk anlegg.

Se tilstandsrapport s. 19-21.

- Drenering

Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt kjelleren i forbindelse med ombyggingen av boligen i 2022/2023, og gitt alderen på grunnmurskonstruksjonen er det sannsynlig at det mangler utnveidg fuktsikring av grunnmuren.

- Grunnmur og fundamenter.

Det er påvist at det mangler murpuss over tetteskum/polyretanskum i overgangen mellom grunnmuren og treveggen over grunnmuren. Dette skummet tåler ikke å stå ubeskyttet og vil smuldre opp over tid grunnet nedbrytning fra UV-stråler (sollys).
Tiltak: Ubeskyttet skum må pusses over med murpuss eller annet produkt for å unngå nedbrytning.

* Forhold som har fått TG3:

- Nedløp og beslag.

Det er montert snøfangere på inngangssiden, men ikke på andre siden, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak: Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000.

- Branntekniske forhold.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja.

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja. Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr.

etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Kostnadsestimat: 10 000.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Boligen er ombygget og oppgradert med ferdigstillelse i 2023.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen tomt.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Diverse

Det står to eneboliger på tomten som skal seksjoneres. Se punkt "Fellesarealer og rettigheter til bruk".

Energi

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Elektriske varmekabler i gulv på bad i loftsetasjen.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 23 900 000

Kommunale avgifter

Kr 11 400

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Feie-og tilsynsgebyr 544,00

Vann-og avløpsgebyr 10 830,32

Renter 26,00

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på boligen pr. 2024.

Formuesverdi primær

Kr 2 696 138

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 9 872 661

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 232, bruksnummer 217 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/217:

03.07.1894 - Dokumentnr: 990928 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

16.11.1860 - Dokumentnr: 900152 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA L NR 213/214F

06.07.1987 - Dokumentnr: 44457 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:232 Bnr:418

KOMMENTAR

Boligens servitutter er ikke innhentet, og megler har derfor ikke kjennskap til innholdet av disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Øknad om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest vil bli sendt inn snarlig til PBE. Overtakelse vil bli gjennomført på etter at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest foreligger.

BYGNINGSTEGNINGER

Det er byggemeldt en utvendig bod ved inngangsdøren til boligen, samt en trapp opp til balkongen som forøvrig også er søkt som innglasset med eget takoverbygg. Ingen av de nevnte konstruksjonene var bygget på befaringstidspunktet. Det er også påvist at det er endringer mellom de byggemeldte plantegningene og det faktisk bygde i loftetasjen hvor det ene soverommet er fjernet til fordel for et bad. I kjelleren er arealet utvidet fra de byggemeldte tegningene og bruken av arealet er endret fra bod til teknisk rom. I 1. etasje er det tegnet en to-fløyet dør fra kjøkkenet og ut til terrasseplattingen, mens det er satt inn en lik dør som inngangsdøren. Det foreligger ingen endringsmeldinger for disse endringene.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Odalsgata 1 er regulert til spesialområde bevaring bolig, reg. best. S-2633.

Adgang til utleie

Boligen har eget gnr. og bnr. og kan fritt leies ut.

Verneklasse/SEFRAK

Boligen er SEFRAK-registrert og på gul liste (innenfor kategori for "lokalitet" og "enkeltminne").

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

23 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

597 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

598 740 (Omkostninger totalt)

613 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

616 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

24 498 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

24 513 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

24 516 640 (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 598 740

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgavet. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 3850,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 50000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tam Le

Partner / Eiendomsmegler

tam.le@aktiv.no

Tlf: 402 15 826

Karianne Amlie

Partner / Eiendomsmegler

karianne.amlie@aktiv.no

Tlf: 977 57 259

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23

0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

Salgsoppgavedato

25.10.2024

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Odalsgata 3, 0658 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 232, bnr. 217

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 23.10.2024

Rapportdato: 25.10.2024

Oppdragsnr.: 14377-3048

Referansenummer: UW1195

Autorisert foretak: Aleksander Røv AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Røv

Vår ref:



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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

Norsk takst

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



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

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

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

Aleksander Røv AS - Takst og kontroll

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

Våre tjenester:

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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv

Uavhengig Takstingeniør

aleksander@artakst.no

913 01 101



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1870

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Taket er tekket med takstein. Takrenner og nedløp er av sink. Snøfangere er montert på inngangssiden av bygget.

Ytterveggkonstruksjonene er av tre av ukjent utførelse fra 1870, påforet i 2023 og kledd med ny kledning i 2023.

Boligen har malte trevinduer fra 2022 med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass. Malte ytterdører av tre fra 2022 utført med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Sørøstvendt terrasseplattning på 14 m² på inngangssiden av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke.

Nordvestvendt terrasseplattning på 20 m² på "gatesiden" av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregnert trevirke. Sørøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra trapperommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra 2023.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i boligen er belagt med fliser, parkett og teppegulv. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongsåle mot grunn.

Internt mellom etasjene er det bygget eiketrapper.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har 3 bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger. 2 bad er utstyrt med dusj og et bad med badekar, ellers er alle badene utstyrt med servantinnredning og veggmontert toalett. Badene er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i kjelleren. Avløpsrørene i boligen er av plast.

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kjelleren som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, renset luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Elektriske varmekabler i gulv på bad i loftsetasjen, ellers blir boligen varmet opp via vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Eier informerer om at boligen er varmet opp via et bergvarmeanlegg. Varmepumpen er montert i kjelleren.

Det elektriske anlegget i boligen er fra 2023 og sikringsskapet er montert i kjelleren. Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Byggegrunn av leire.

Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt kjelleren i forbindelse med ombyggingen av boligen i 2022/2023.

Grunnmuren til bygget er den originale stablesteinsmuren fra 1870. Fundamenteringen er ikke kjent.

Tomten er relativt flat, dog opparbeidet med drenerende masser og fall bort fra boligen.

Eier informerer om at utvendige vann- og avløpsrør frem til kommunal kum inkl. innstøpte bunnledninger i boligen ble skiftet i 2022/2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

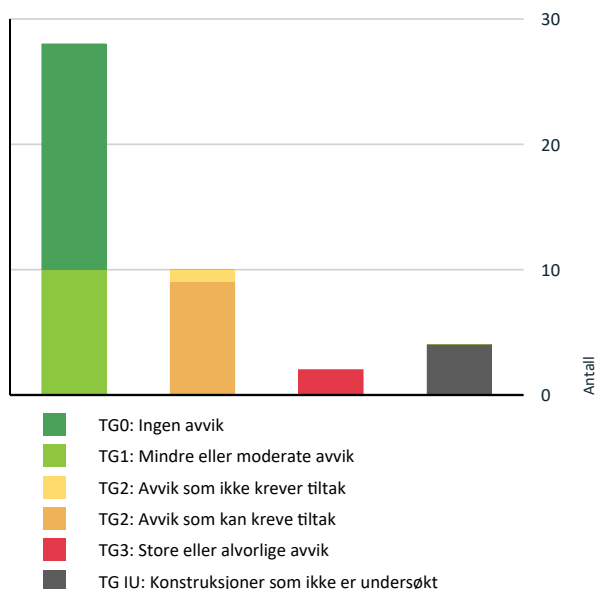
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket per d.d.

Det er byggemeldt en utvendig bod ved inngangsdøren til boligen, samt en trapp opp til balkongen som forøvrig også er søkt som innglasset med eget takoverbygg. Ingen av de nevnte konstruksjonene var bygget på befaringsstidspunktet. Det er også påvist at det er endringer mellom de byggemeldte plantegningene og det faktisk bygde i loftetasjen hvor det ene soverommet er fjernet til fordel for et bad. I kjelleren er arealet utvidet fra de byggemeldte tegningene og bruken av arealet er endret fra bod til teknisk rom. I 1. etasje er det tegnet en to-fløyet dør fra kjøkkenet og ut til terrasseplattingen, mens det er satt inn en lik dør som inngangsdøren. Det foreligger ingen endringsmeldinger for disse endringene.

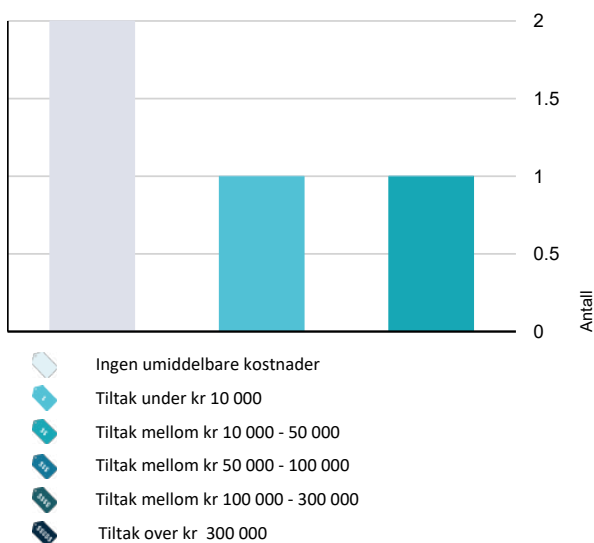
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Teknisk rom i kjelleren [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1870

Tilbygg / modernisering

2023	Ombygget/oppgradert	Boligen er ombygget og betydelig oppgradert med ferdigstillelse 2023. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for dette tiltaket.
------	---------------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var satt frem stige eller annen sikker tilkomst til taket.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av sink. Snøfangere er montert på inngangssiden av bygget.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert snøfangere på inngangssiden, men ikke på andre siden, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det mangler snøfangere på denne siden av boligen.

Veggkonstruksjon

Ytterveggkonstruksjonene er av tre av ukjent utførelse fra 1870, påforet i 2023 og kledd med ny kledning i 2023.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Musetettingen i luftesjiktet er ikke tilstrekkelig ved at det er mulig å føre hele hånde forbi musebåndende, noe som også gjør at mus og gnagere også har mulighet til å komme seg opp i veggkonstruksjonen,

Terrasseplattingene er bygget tett inn mot ytterveggen slik at snø blir stående inn mot fasaden.

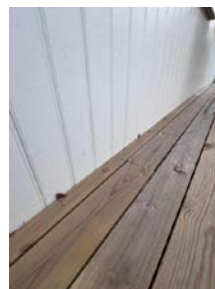
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Musetetningen i luftesjiktet bak kledningen må gjennomgås og utbedres for å unngå risiko for gnagere i konstruksjonen.

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

Det er ellers viktig å måke snø bort fra husveggen ved terrassene for å unngå unødig slitasje på kledningen ved snøsmelting.



Takkonstruksjon/Loft

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Det er ikke kjent hvordan takoppbyggingen er utført under ombyggingen som ble ferdigstilt i 2023 da konstruksjonen er bygget igjen på begge sider uten mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Taket er en sperretakskonstruksjon fra 1870, som ble bygget om i 2023. Det er ikke kjent hvordan takoppbyggingen er utført under ombyggingen som ble ferdigstilt i 2023 da konstruksjonen er bygget igjen på begge sider uten mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer

Boligen har malte trevinduer fra 2022 med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malte ytterdører av tre fra 2022 utført med 2-lags glass pluss et utvendig koblet glass.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt terrasseplattning på 14 m² på inngangssiden av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke.

Nordvestvendt terrasseplattning på 20 m² på "gatesiden" av boligen. Terrassen er bygget med bjelkelag og terrassebord av impregneret trevirke.

Sørøstvendt balkong på 6 m² med utgang fra trapperommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Deler av terrasseplattningen på inngangssiden var demontert på befaringsdagen etter arbeider med energibrønnen. Det er informert om at plattningen vil tilbakestilles i god tid før salg.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Gulvene i boligen er belagt med fliser, parkett og teppegulv. Innvendige vegger og tak er malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjene og støpt betongsåle mot grunn.

Årstall: 1870

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

I kjelleren er gulvet belagt med fliser på støpt såle. Vegger mot terreng er påforet med gipsplater på innsiden.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Eier har ikke akseptert hulltaking i innforet trevegg i underetg/kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Dette er en utsatt konstruksjon, ytterligere undersøkelser bør foretas.

TG 2 Innvendige trapper

Internt mellom etasjene er det bygget eiketrapper.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

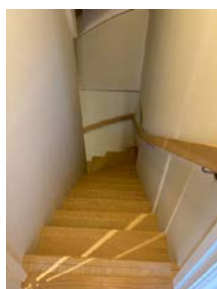
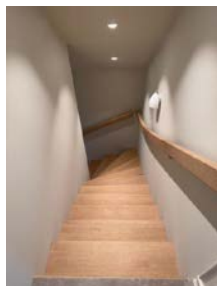
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollert klæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fallforholdet på gulvet er svakt og det er påvist manglende høydeforskjell fra laveste punkt membran (ved baderomsdøren) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 15mm, mens kravet i byggt teknisk forskrift er 25mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Da gulvet ellers er relativt flatt uten skikkelig fall, anbefales det å gjøres tiltak for å bedre lekkasjesikkerheten på badet. Dette kan gjøres ved å demontere baderomsdøren for å så skjøte seg på gulvmembranen og lage en oppbrett på minimum 15 mm. Døren settes så tilbake. Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert under badekaret med tilgang via en inspeksjonsluke. Synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuktsikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



LOFTETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med et veggmontert toalett, en servanttinnredning og et innmurt badekar.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Skuffene til servanttinnredningen er ikke festet.

LOFTETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

LOFTETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuktsikringen av våtrommet.

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsonen, ellers er veggene og innvendig tak malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert i dusjsonen og synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuktsikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med glassdører, en servantinnredning samt et veggmontert toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuktsikringen av våtrommet.

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2023. Byggeprosjektet er utført med uavhengig kontroll på våtrommene, og det er fremvist kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør. Dette betyr at det er utført en kontroll av prosjektering og utførelsen på fuktsikringen av ansvarlig prosjekterende og utførende av våtrommene i dette prosjektet. Dette er lagt til grunn for videre vurderinger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Flislagte vegger i dusjsone, ellers er veggene og innvendig tak malte slette flater.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Byggteknisk forskrift krever minimum 25mm høydeforskjell fra laveste punkt membran (ved baderomsgulvet) og til topp slukrist. I dette tilfellet er høydeforskjellen 20mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket anses å være så lite at badet fungerer med avviket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

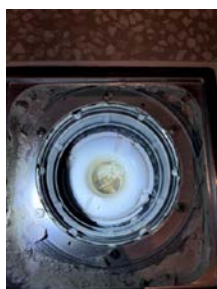
1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk er montert i dusjsonen og synlig membranmansjett for toppmembran er tilknyttet sluket for en tett overgang mellom sluk og gulvmembran. Videre vises det til uavhengig kontroll av fuktsikringen på badet som grunnlag for vurderingen av dette punktet.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med en dusjnisje med glassvegg, en servantinnredning og et veggmontert toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Badet er ventilert via byggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er ubrukt og det foreligger kontrollerklæring fra uavhengig kontrollør av fuktsikringen av våtrommet.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminert benkeplate med nedfelt stålkum. Integrert i innredningen er induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/frys.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrørene i boligen er lagt opp som et rør-i-rør-system med fordelerskap montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskapet er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rørkursene bør merkes for å sikre enklere fremtidig vedlikehold.

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.



Fordelerskap og stoppekraner til boligen er tilgjengelig i kjelleren.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er av plast.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen er ventilert via et balansert ventilasjonsanlegg med aggregat plassert i kjelleren som tilfører like mye luft inn til bruksrommene som trekkes ut av avtrekksventilene på våtrommene og kjøkkenet. Ved riktig innstilling av anlegget skal lufttrykket være i balanse uten over- eller undertrykk. Et balansert ventilasjonsanlegg leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Ventilasjonsaggregatet er montert i kjelleren.

TG 2 Teknisk rom i kjelleren

Kjellerrommet er benyttet som et teknisk rom hvor det er installert flere vanntekniske installasjoner. Rommet er utstyrt med et gulvsluk som er synlig tilknyttet en membranmansjett, men ut over dette ser det ikke ut til at gulvet er fuktsikret i sin helhet med membranmansjetter ved røroppstikk. Rommet må ikke sammenlignes/forveksles med et våtrom, og sluket er etablert kun som en sikkerhet ved en lekkasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplegg for vaskemaskin i rommet, og grunnet lang avstand mellom sluket og opplegget for vaskemaskinen, samt manglende fall og komplett fuktsikring på gulvet er ikke lekkasjesikringen fra vaskemaskinen ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må monteres en automatisk stoppekran og fuktsensor i tilknytning til vaskemaskinen for å sikre mot skader ved lekkasje fra denne. Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.



TG 1 Varmesentral

Eier informerer om at boligen er varmet opp via et bergvarmeanlegg. Varmepumpen er montert i kjelleren.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Teknisk brønn under terrasseplatingen på inngangssiden.



Varmepumpe montert i kjelleren.

TG 1 Elektrisk oppvarming

Varmekabler i gulv på bad i loftsetasjen.

Årstall: 2023

Kilde: Faktura e.l

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er varmet opp via vannbåren gulvvarme i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



Vannfordelere til gulvvarmen for kjelleren og 1. etasje er montert i kjelleren.



Vannfordelere til gulvvarmen 2. etasje er montert i veggen mot badet på det ene soverommet i 2. eta

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget i boligen er fra 2023 og sikringsskapet er montert i kjelleren. Samsvarserklæring fra elektriker er fremvist.

TG 2:

Det mangler kursbetegnelse i sikringsskapet og sensoren til komfyrvakten er ikke montert.

Tilstandsrapport

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i kjelleren.



Strømmåler plassert i kjelleren.



Sensor for komfyrvakt mangler.

Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er ikke utstyrt med røykvarslere eller brannslukningsapparater etter gjeldende krav.

Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr. etasje.

Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja Røykvarslere i boliger må dekke områdene kjøkken, stue, sone utenfor soverom og tekniske rom. Det må være minst én røykvarsler pr. etasje. Røykvarslere må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av leire.

Tilstandsrapport

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt kjelleren i forbindelse med ombyggingen av boligen i 2022/2023.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er opplyst at det ikke ble drenert rundt kjelleren i forbindelse med ombyggingen av boligen i 2022/2023, og gitt alderen på grunnmurskonstruksjonen er det sannsynlig at det mangler utnveidg fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren til bygget er den originale stablesteinsmuren fra 1870. Fundamenteringen er ikke kjent.

Årstall: 1870

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det mangler murpuss over tetteskum/polyretanskum i overgangen mellom grunnmuren og treveggen over grunnmuren. Dette skummet tåler ikke å stå ubeskyttet og vil smuldre opp over tid grunnet nedbrytning fra UV-stråler (sollys).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ubeskyttet skum må pusses over med murpuss eller annet produkt for å unngå nedbrytning.

Eier informerer om at avviket vil bli utbedret før salg.



TG 0 Terrengforhold

Tomten er relativt flat, dog opparbeidet med drenerende masser og fall bort fra boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier informerer om at utvendige vann- og avløpsrør frem til kommunal kum inkl. innstøpte bunnledninger i boligen ble skiftet i 2022/2023.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

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

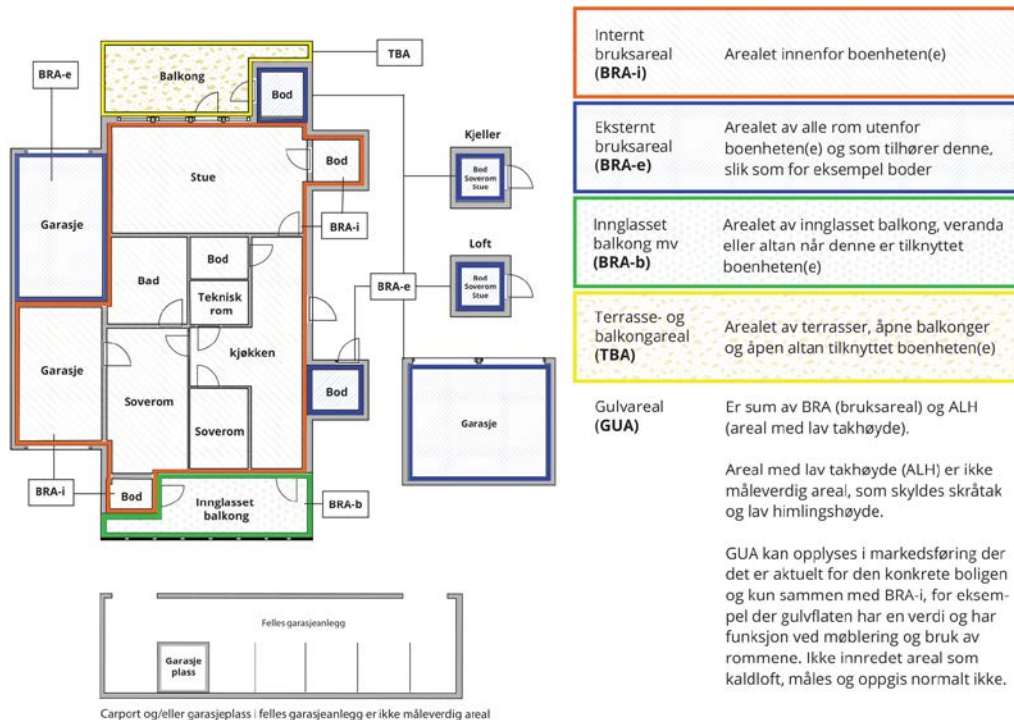
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftetasje	20			20		11	31
2. Etasje	53			53	6		53
1. Etasje	53			53	34		53
Kjeller	22			22			22
SUM	148				40	11	159
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Stue/innredet soverom, Bad		
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Stue, Trapperom, Bad		
1. Etasje	Entré, Bad, Stue/spisestue, Kjøkken		
Kjeller	Teknisk rom		

Kommentar

Høyeste romhøyden på soverommet i loftsetasjen er 2,45 meter og laveste er 0,78 meter (skråtak).

Romhøyden i stuen i 2. etasje er 2,52 meter.

Romhøyden i stuen i 1. etasje er 2,39 meter.

Romhøyden i kjelleren er 2,16 meter. Flere områder i kjelleren er himlingen (innvendig tak) senket ned til 1,92 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på tiltaket per d.d.

Det er byggemeldt en utvendig bod ved inngangsdøren til boligen, samt en trapp opp til balkongen som forøvrig også er søkt som innglasset med eget takoverbygg. Ingen av de nevnte konstruksjonene var bygget på befaringstidspunktet. Det er også påvist at det er endringer mellom de byggemeldte plantegningene og det faktisk bygde i loftetasjen hvor det ene soverommet er fjernet til fordel for et bad. I kjelleren er arealet utvidet fra de byggemeldte tegningene og bruken av arealet er endret fra bod til teknisk rom. I 1. etasje er det tegnet en to-fløyet dør fra kjøkkenet og ut til terrasseplattingen, mens det er satt inn en lik dør som inngangsdøren. Det foreligger ingen endringsmeldinger for disse endringene.

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: Boligen er ombygget og oppgradert med ferdigstillelse i 2023. Det er oversendt begrenset med dokumentasjon på arbeidene.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ingen sekundær rømningsvei fra loftetasjen og i 2. etasje er det kun en sekundær rømningsvei, og ikke direkte fra soverommene. Da det tegninger fra brannprosjekteringen er det ikke kjent om rømningsveiene i 2. etasje er ihht. prosjektering eller ei. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Romhøyden i alle etasjer er mindre enn de byggemeldte tegningene (snittegning) og det foreligger ingen endringssøknad eller tegninger som viser de faktiske høydene i kommunens saksinnsyn.

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)
Enebolig	126	22

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2023	Aleksander Røv	Takstingeniør
23.10.2024	Aleksander Røv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	217		0	425.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odalsgata 3

Hjemmelshaver

Odalen AS

Kommentar

Tomten deles med Odalsgata 1, men er ikke seksjonert eller oppdelt på en annen måte. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om hvordan tomten skal deles med den andre adressen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke fylt ut til befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggemeldte tegninger			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straktiltak 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 gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UW1195>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Nabolagsprofil

Odalsgata 3 - Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Vålerenga	2 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0.1 km
Ensjø	8 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.6 km
Oslo Hospital	18 min
Linje 13, 19	1.4 km
Tøyen stasjon	20 min
Linje RE30, R31	1.5 km
Oslo S	13 min
Totalt 24 ulike linjer	4.1 km

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	4 min
112 elever, 12 klasser	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	6 min
496 elever, 22 klasser	0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.)	7 min
483 elever, 24 klasser	0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.)	5 min
597 elever, 44 klasser	0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.)	16 min
384 elever, 26 klasser	1.3 km
Etterstad videregående skole	9 min
588 elever, 41 klasser	0.7 km
Hartvig Nissens skole	17 min
630 elever	1.4 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

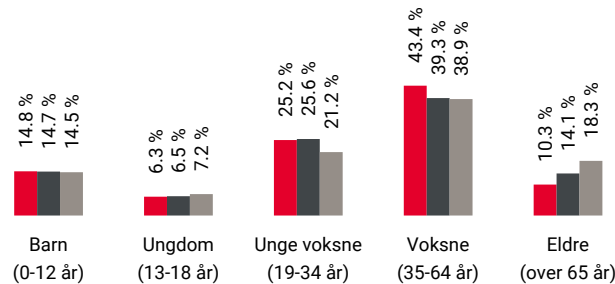
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Jordal barnehage (1-5 år)	1 min
52 barn	0.1 km
Munik barnehage (1-5 år)	2 min
21 barn	0.1 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år)	3 min
29 barn	0.2 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	2 min
Kiwi Jordal	4 min



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

Primære transportmidler

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

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

- 

Jordal ballbane og skatepark
Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill

3 min 

0.2 km
- 

Vålerenga skole
Aktivitetshall, ballspill

6 min 

0.4 km
- 

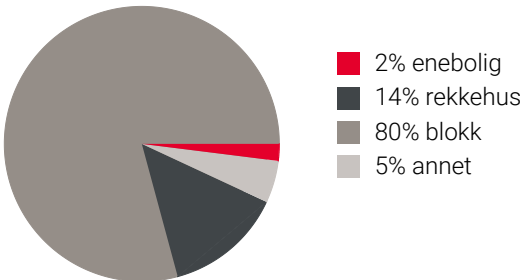
SATS Kampen

3 min 
- 

Fresh Fitness Ensjø

9 min 

Boligmasse



«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

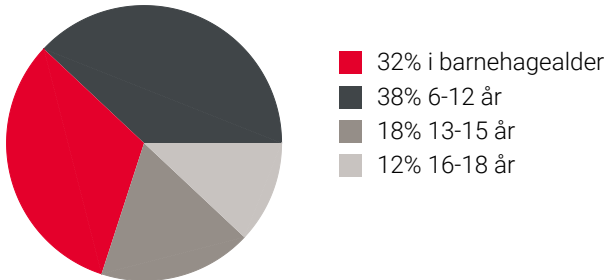
Tøyen Torg

14 min 
- 

Vitusapotek Ensjø Torg

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



- 0%
- 58%
- 

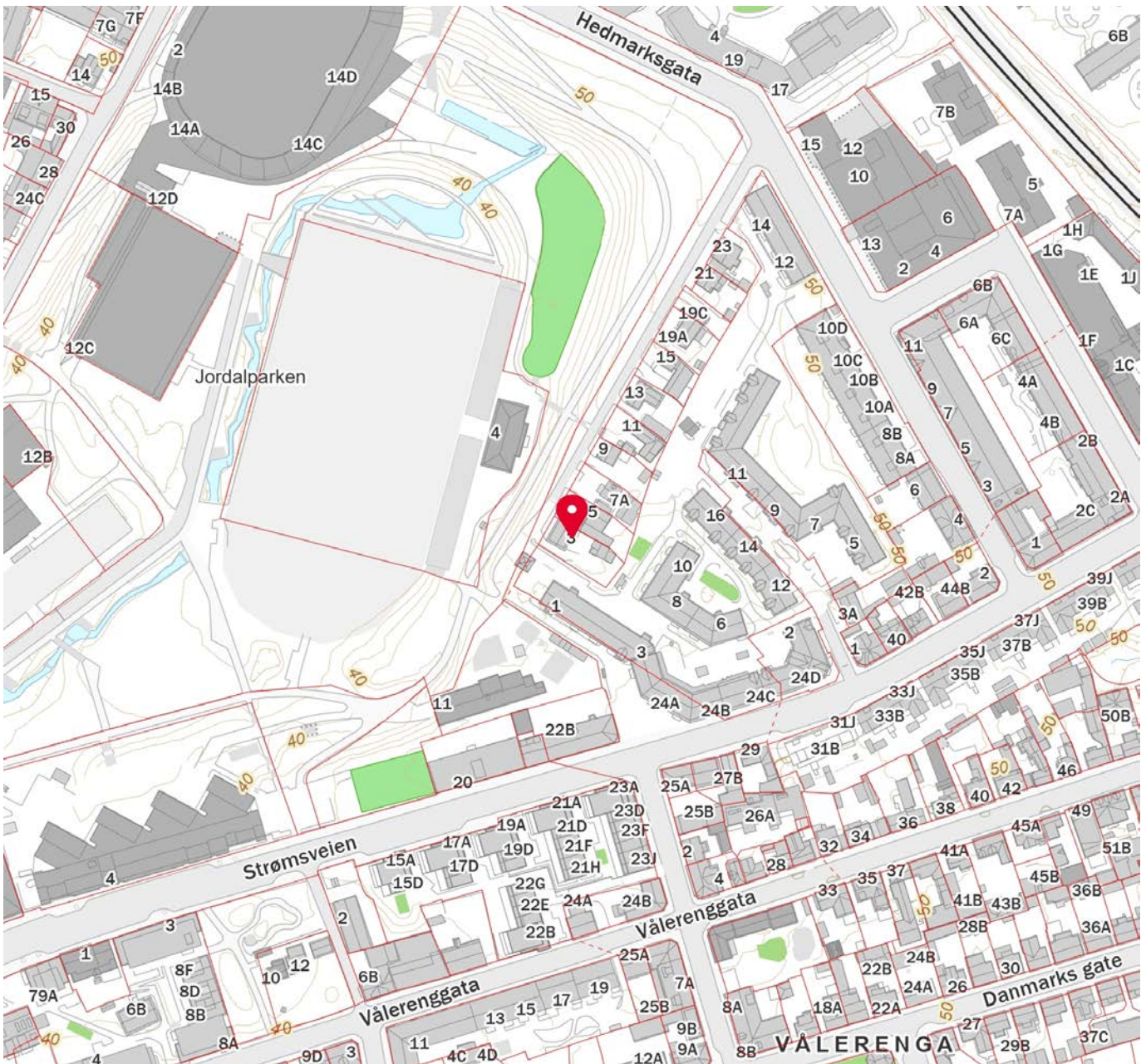
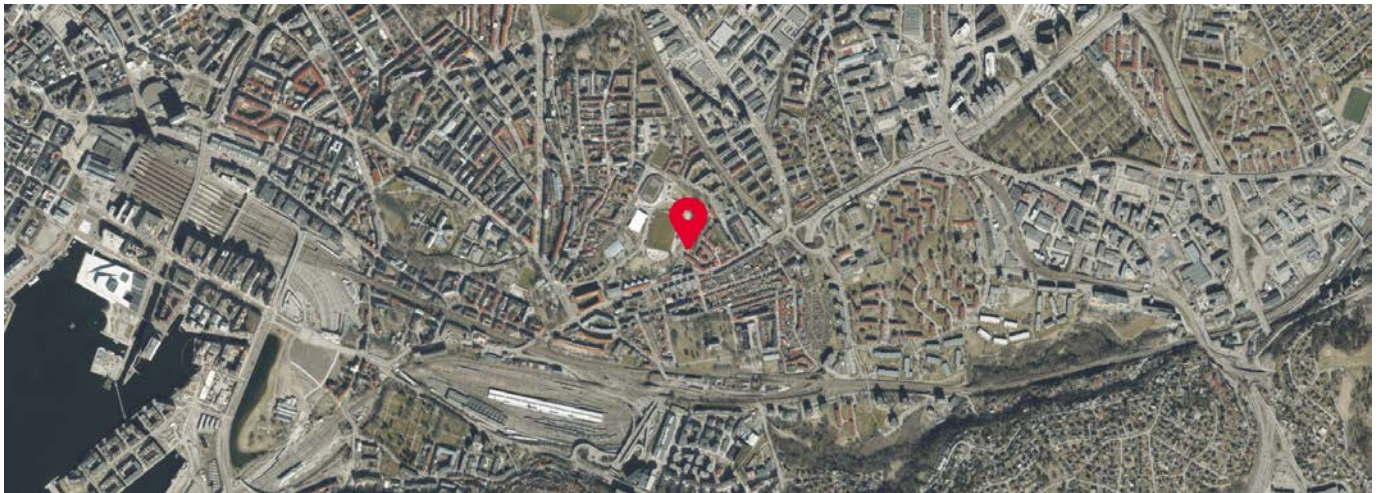
Jordal/Kampen øst
- 

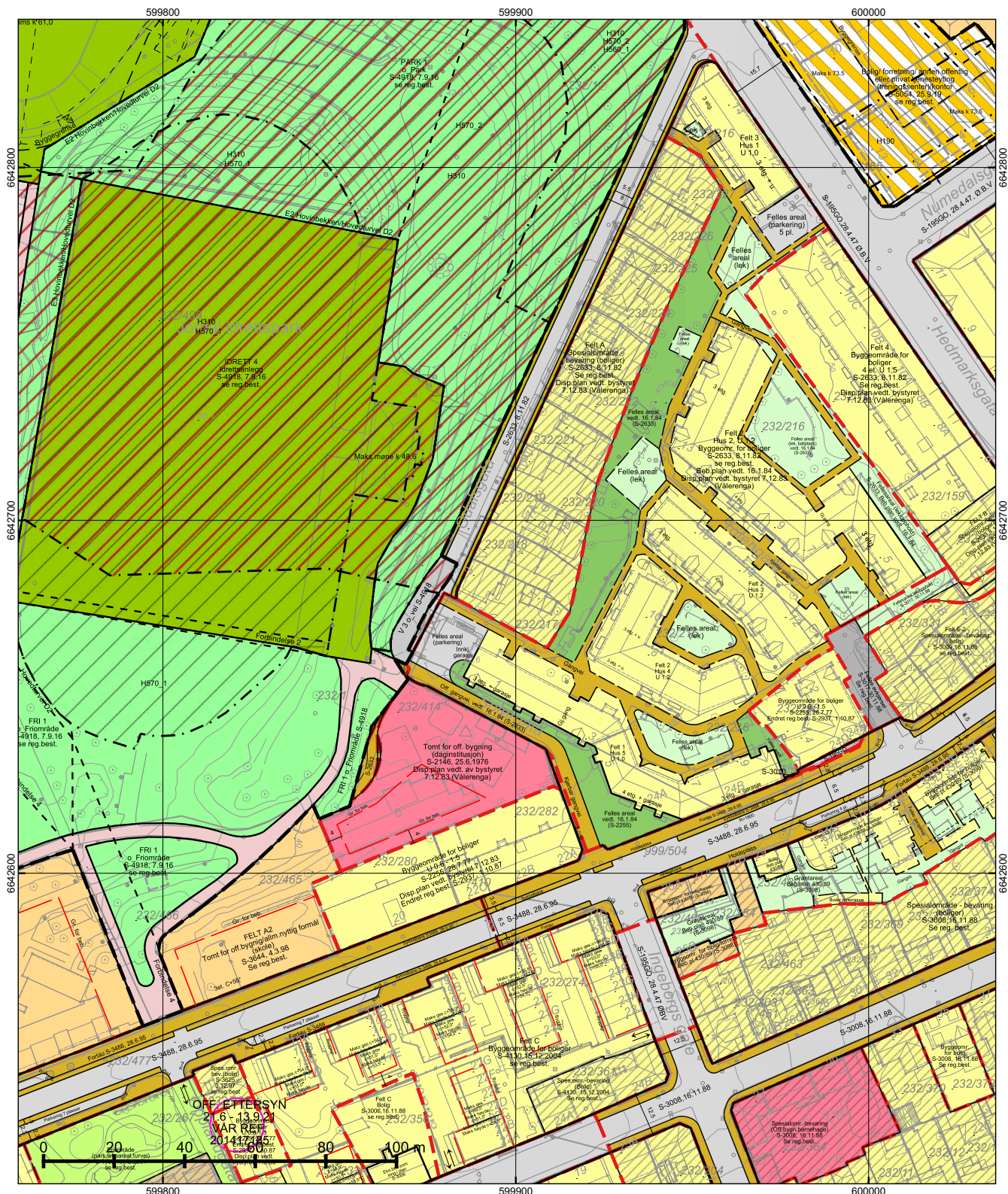
Oslo og omegn
- 

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.10.2023
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 230652/ 86480394

Adresse: ODALSGATA 3

Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV

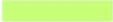
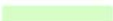
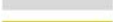
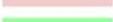
Kommentar:

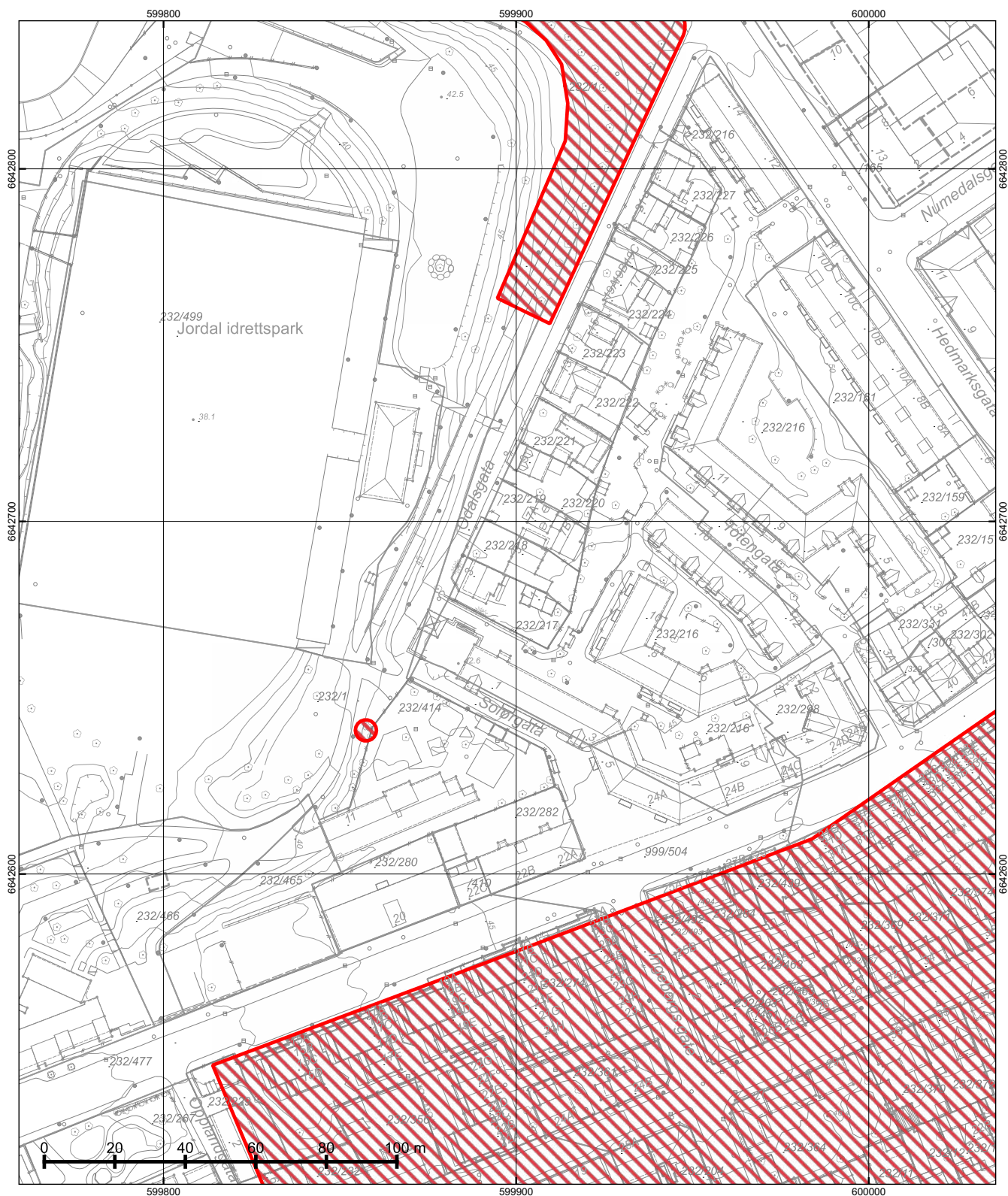
Gnr/Bnr: 232/217

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

Se tegnforklaring på eget ark

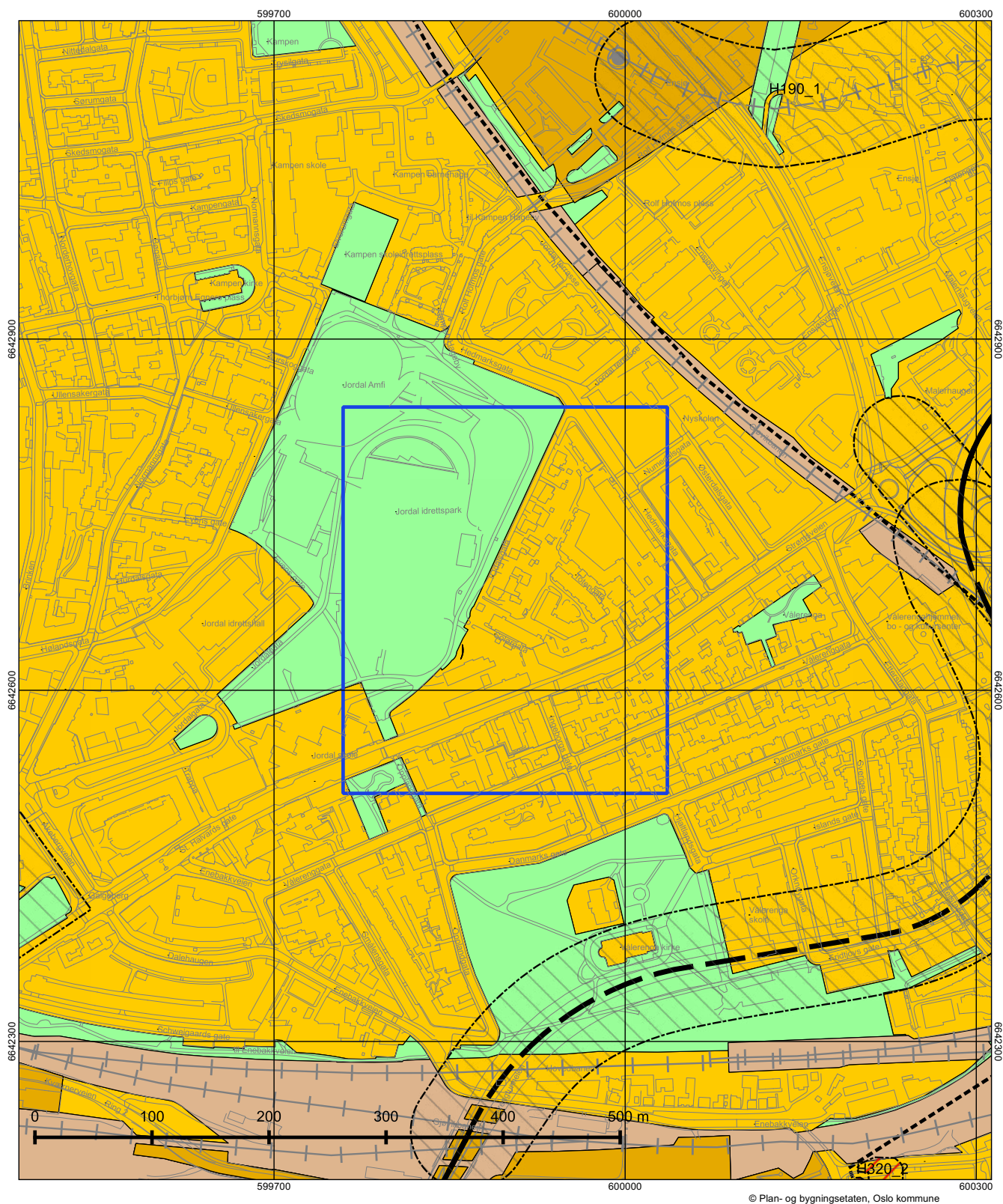
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		76 - Felles underjordisk anlegg
	70 - Felles avkjørsel		311 - Annet veiareal
	71 - Felles parkering		312 - Fortau
	72 - Felles lekeareal		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	73 - Felles gangareal		913 - Formålgrensning
	77 - Annet fellesareal		930 - Reguleringslinje
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		964 - Regulert u-gradgrense
	143 - Kontor/bolig		Formålgrense
	149 - Offentlig/allmennyttig		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Foreløpig plan
	311 - Annet veiareal		Plangrense (gammel lov)
	312 - Fortau		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1400 - Idrettsanlegg		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Beregnet senterlinje veg
	2011 - Kjøreveg		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2014 - Gatetun		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelvei		Bebyggelse som inngår i planen
	3040 - Friområde		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3050 - Park		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	660 - Spesialområde bevaring bolig		↑ Inn-/utkjøring
	664 - Spesialområde bevaring blandet		↔ Avkjørsel
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	RpFareSone		
	RpFareGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 20.10.2023 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 230652/ 86480394 Adresse: ODALSGATA 3 Gnr/Bnr: 232/217	Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV Kommentar:	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 20.10.2023

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 230652/86480394

Deres ref.: 13229/ MAFR@MSAKTV

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	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Maria Frogner
ODALSGATA 3

Dato: 20.10.2023

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86480394
7463410

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 217

Vi viser til bestilling av 20231020 for ODALSGATA 3.

GNR. 232 BNR. 217

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.06.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

416 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Odalsgata 3
0658 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tam Le**Oppdragsnummer:****Telefon:** 402 15 826
E-post: tam.le@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre