BRÅTENALLÉEN 29A

PRIVATMEGLEREN

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Bråtenalléen 29 A

1. Etasje



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Bråtenalléen 29 A

2. Etasje

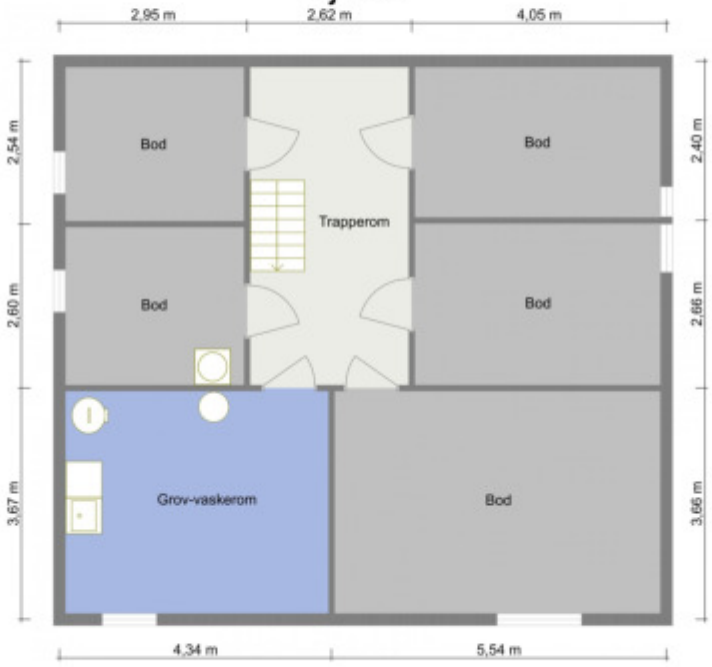


Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Bråtenalléen 29 A

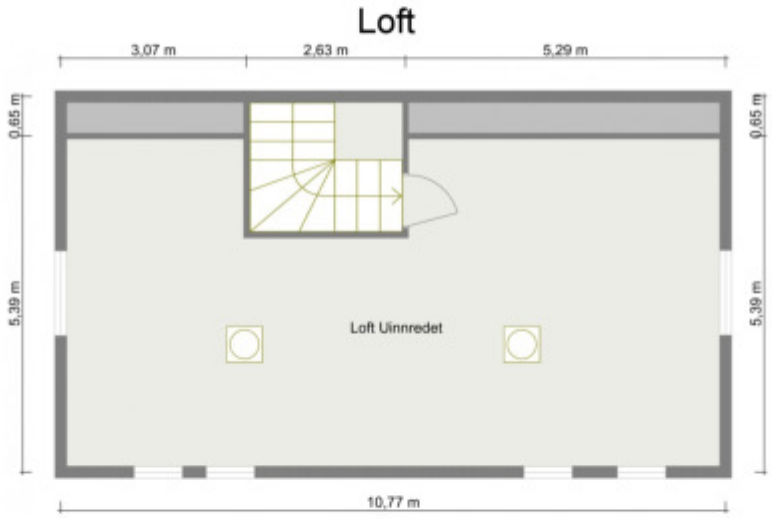
Kjeller



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Bråtenalléen 29 A



Avvik av mål kan forekomme og er ikke en eksakt tegning av nåværende bruk/utseende eller areal av boligen.

TILSTANDSRAPPORT 2025

Tilstandsrapport

Enebolig
Bråtenalléen 29 A, 0487 OSLO
OSLO kommune
gnr. 73, bnr. 785, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 342 m² BRA-i: 342 m²



Befaringsdato: 21.01.2025 **Rapportdato:** 27.01.2025 **Oppdragsnr.:** 18925-1314 **Referansenummer:** IU5280

Autorisert foretak: Nåmo Takst og Rådgivning AS

Vår ref: Opsahl Bolig AS

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.

NÅMO TAKST OG RÅDGIVNING AS

Nåmo Takst og Rådgiving AS er et lite selskap, bestående av spisskompetente takseringskonsulenter internt og eksternt. Tar oppdrag i Oslo, Romerike og Innlandet, og kan bistå både private og offentlige med våre tjenester. Har drevet i over 20 år innen bransjen. Bred erfaring og gode referanser. Nåmo Takst og Rådgivning AS driver hovedsakelig med tilstand, reklamasjonsrapporter og verdivurdering, samt byggmessige skader på konstruksjoner.

NÅMO
TAKST OG RÅDGIVNING AS

Rapportansvarlig



Øyvind Nåmo Rønning
Uavhengig Takstingeniør
oyvind@namotakst.no
909 91 556

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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

• 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 eksemplarfremstilling 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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Opprinnelig tomannsbolig for er innredet som enebolig over 2 plan med loft og kjeller. Normalt god planløsning. Boligen har gode lysforhold med utgang stuer til balkong på ca. 6 m². Boligen fremstår som normal godt vedlikeholdt med noe bruksslitasje. Det er parkering i felles garasjeanlegg.

Enebolig er bygget 1920 og bygget etter datidens byggeskikk. Konstruksjoner anses i hovedsak å ha tiltenkt funksjon iht alder og nevnte betraktninger, utover våtrom og noe fukt i grovkjeller.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Enebolig - Byggeår: 1920

Gå til side

UTVENDIG

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak diffusjonsåpen, noe som gjør att det kan isoleres rett opp mot rupanel på innside. Nye lekter og sløyfer. Isola Powertekk Nordic 40års garanti

Nedløp og beslag av metall. Nye renner og blikk. Pipehatter med takstiger. Det opplyses at snøfangere skal etableres til våren.

Veggene har tømmerkonstruksjon.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malt fasade 2022.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass typen Velux takvinduer.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør. Dør i 1 etasje er ny fra 2022.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Etablert balkong utgang fra 1 og 2 etasje. Nye trespaltegulv, øvrig konstruksjon er fra byggeår.

Gå til side

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater og trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire, som er synlig på loft.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. http://geo.ngu.no/kart/radon. Området anses som moderat/lav.
Boligen har mursteinspiper og kamin.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Enkle kjellerdører, plassbygget.

Gå til side

VÅTROM

Bad
Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etablert innfeltbare dusjvegger i herdet glass. Innredning med servant. Toalett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe.

Annet rom med sluk
Etablert grov-vaskerom i kjeller. Støpt betong utslagskummer. Opplegg for vaskemaskin. Vedfyrt vasketrau.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Bad
Bad 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Etablert badekar med badekarskjerm i herdet glass. Servant med underskap. Toalett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med plater over benk.
Oppvaskmaskin fra 2024. Induksjon stekestopp.
Innebygget stekeovn. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Det er avløpsrør av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 300 liter fra 2023.
2 Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i trapperom og på loft. Oppgradering av strøm skap og strøm inntak gjort i 2023. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

Antatt normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.
Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Det er stedvis synlig utvendig grunnmursplast. Ny drenering fra 2023 rundt om med 50 mm isolering på grunnmur.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av betong. Det forutsettes at forskriftsmessig rekkverk etableres.
Lett skrående tomt.
Utvendige avløpsrør er av plast og soil jernrør.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Avløp nye fram til grunnmur, vannledning i PEL fram til kum inne i kjeller. Det er gamle avløpsrør i støpt dekke og inntak til huset og deler av rørføringer i kjeller. Tg er satt på grunnlag av gamle stikkrør inne i boligen som er av jernrør.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

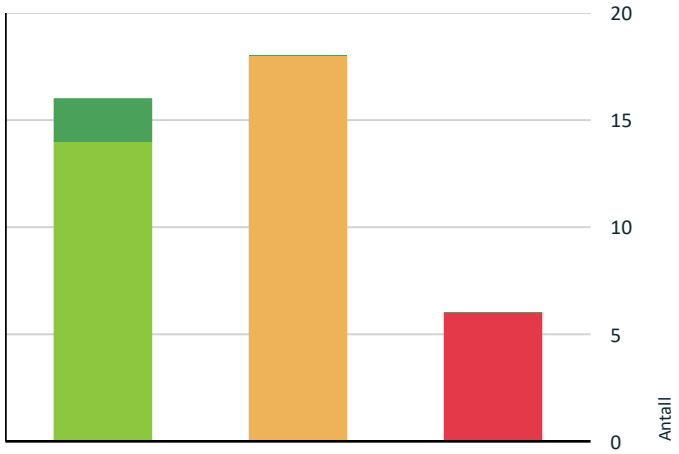
Enebolig

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

Det er fremlagt nye tegninger som stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

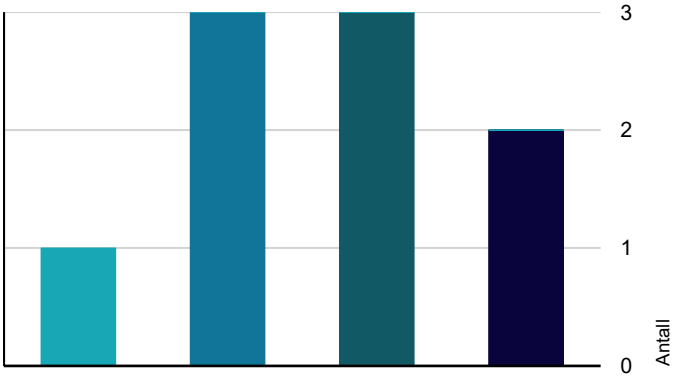
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppsatte prisestimater er et ca. anslag for hva som kan forventes av utbedringskostnader på gjeldene bygningsdel. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften for bygninger som for eksempel, garasje og uthus. Dette er ikke avtalt for dette oppdraget og kun gjort en enkel vurdering og generell beskrivelse av bygget.

Rapporten er en oppdatert rapport ut fra første befaring i 2023.

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
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Vinduer - 4	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger - 2** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør - 2** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Undertak diffusjonsåpen, noe som gjør att det kan isoleres rett opp mot rupanel på innside. Nye lekter og sløyfer. Isola Powertekk Nordic 40 års garanti.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av metall. Nye renner og blikk. Pipehatter med takstiger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det opplyses av nåværende eier at snøfangere vil bli montert til våren

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Tilstandsvurdering er ut fra nåværende mangel av snøfangere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Malt fasade 2022.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er synlig at deler av kledningen er skiftet ut i 2023. Stedvis noen bord som er værslitt/oppsprukket.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lufting av bak trekledning er viktig med tanke på at det ikke oppstår unødig fukt over tid og utvikling av råteskader på trepanel. Noe stedvis utskifting av værslitt panel må regnes med utskiftet over tid.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bordet undertak.

Tilstandsrapport





TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tettningspakning rundt glass på utsiden er delvis forvitret.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skifte pakkninger rundt glass. Rense plast og polere disse opp.



TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsvindu fremstår med betyslig slitasje av rammeverk og bør oppgraderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vasske og renovere vindu.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer - 3

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass typen Velux takvinduer.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 4

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og aluminiums balkongdør. Dør i 1 etasje er ny fra 2022.

TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt hovedytterdør av eldre dato.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Etablert balkong utgang fra 1 og 2 etasje. Nye trespaltegulv, øvrig konstruksjon er fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, betong og belegg. Veggene har trepanel, malte flater og betong. Innvendige tak har malte flater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag med stubbloftsleire, som er synlig på loft.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Radon er ikke undersøkt eller dokumentert etter teknisk forskrift for denne typen bygg. Informasjon om radon kan fås ved å gå inn på geo.kart i området. http://geo.ngu.no/kart/radon. Området anses som moderat/lav.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og kamin.

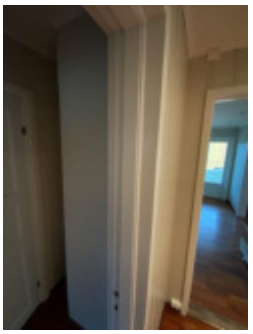
Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
• Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Med tanke på pipenes alder anbefales en full undersøkelse av disse med kamerainspeksjon.

Tilstandsrapport





Det er kun 3 sider som er synlig. Karav for mursteinspiper er 4 sider som skal være synlig.





TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er ikke tilfredsstillende lufting i kjeller.

Med tanke på byggets alder er det ikke etablert diffusjonstett plast under støpt dekke og kapillær fukt kan komme opp i gulv. Det er også viktig å etablere tilfredsstillende lufting. Det er fritt eksponert mur i yttervegger som ligger under terreng. Det er stedvis noe saltutslag med høyere fuktverdier ved søk på disse veggene. Det er ingen konsekvens for store skader på disse stedene da vegger ikke er dekke til med utforet vegger eller annet. Det er en god løsning at det er fritt eksponerte vegger, slik at konstruksjonen får puste.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

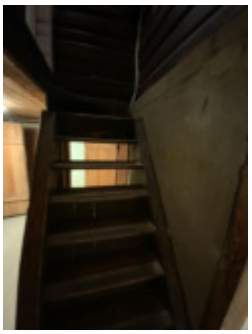
Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er betydelig knirk i trapp.

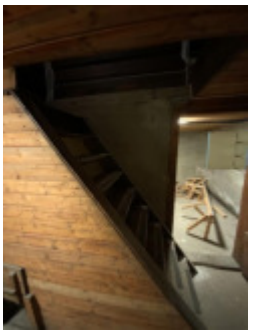
Mangler rekkverk til kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Renovere trapper eller skifte de ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000





TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tilstandsrapport

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må påregnes.

• Enkelte dører må justeres.

TG 1 Innvendige dører - 2

Enkle kjellerdører, plassbygget.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Etablert grov-vaskerom i kjeller. Støpt betong utslagskummer. Opplegg for vaskemaskin. Vedfyrt vasketrau. Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er epoxy på gulv og malt pusset vegger.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på badets alder må rommet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen vurdert ut fra dagens forskrift.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000







KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fuktig i nedre del av grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Se vurdering av rom under terreng.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 1 etasje. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etablert innfeltbare dusjvegger i herdet glass. Innredning med servant. Toalett.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Gammelt sluk og utett overganger av membran. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

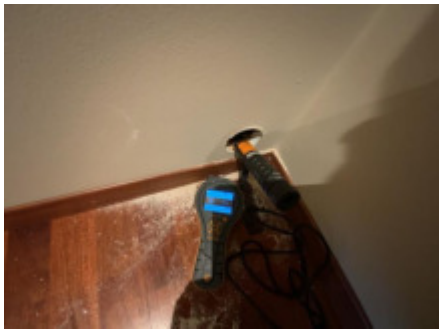




1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad 2 etasje:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Etablert badekar med badekarskjerm i herdet glass. Servant med underskap. Toalett. Fliser på vegger og gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

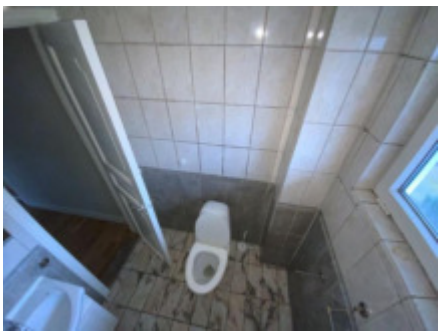
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). Gammelt sluk og utett overganger av membran. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Med tanke på badets alder må badet renoveres, da det ikke er tilfredsstillende membran på denne typen konstruksjon og ved større fuktbelastning kan det oppstå fuktskader og lekkasje i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Over 300 000

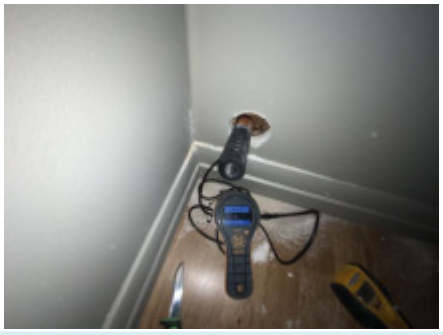




2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i garderobe.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med plater over benk. Oppvaskmaskin fra 2024. Induksjon stekestopp. Innebygget stekeovn. Hvitevarer har ikke vurdert tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det er ingen konsekvens ut fra funskjon. Dører må males eller skiftes for å lukke avviket.

Tilstandsrapport





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
- Det er avvik:

Vifte fremstår med slitasje.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.
- Tiltak:

Skifte vifte.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tilstandsrapport



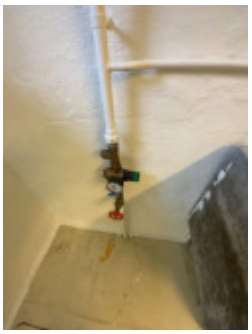


TG 2 Vannledninger - 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

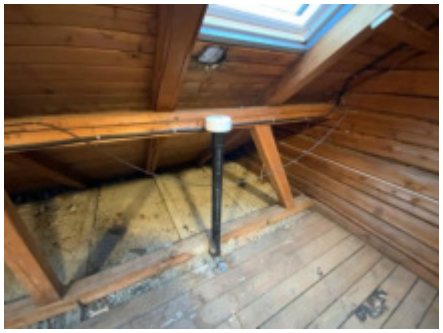
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det,er etablert typen durgoventilmfor lufting av avløp. Dette er en prefabrikert løsning som fungerer. Det anbeflales alltid å føre lufting av avløpet over tak.



TG 2 Avløpsrør - 2

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

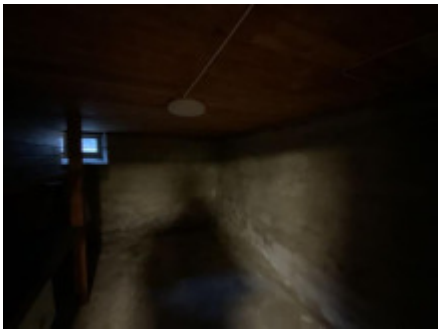
Vurdering av avvik:
• Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er manglende ventiler i yttervegger i alle etasjer, utenom loft.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

• Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.

Årstall: 2023 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

2 Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter. Skap plassert i trapperom og på loft. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover en generell visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget.

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Oppgradering av strøm skap og strøm inntak gjort i 2023.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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





TG 0 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.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er stedvis synlig utvendig grunnmursplast. Ny drenering rundt om med 50 mm isolering på grunnmur.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong. Det forutsettes at forskriftsmessig rekkverk etableres.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier



TG 0 Terrengforhold

Lett skrående tomt.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og soil jernrør. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløp nye fram til grunnmur, vannledning i PEL fram til kum inne i kjeller. Det er gamle avløpsrør i støpt dekke og inntak til huset og deler av rørføringer i kjeller. Tg er satt på grunnlag av gamle stikkrør inne i boligen som er av jernrør.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

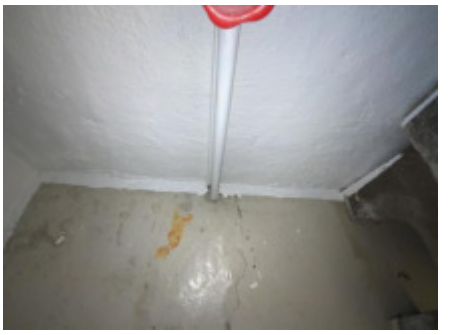
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vurderingen er gjort på grunnlag av deler for røranlegget som ikke er skiftet ut.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





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

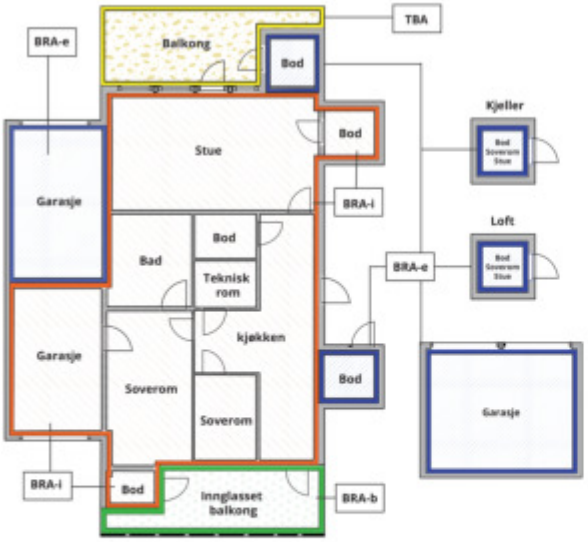
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	102			102	6
2. Etasje	102			102	6
Loft	47			47	
Kjeller	91			91	
SUM	**342**				**12**
SUM BRA	**342**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré , Trapperom , Gang , Stue , Spisestue , Soverom , Kjøkken , Bad , Bod, Gang 2, Soverom 2		
2. Etasje	Trapperom , Gang , Stue , Soverom , Soverom 2, Stue 2, Bod, Soverom 3, Bad , Gang 2		
Loft	Lagringsplass		
Kjeller	Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5, Vaskerom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremlagt nye tegninger som stemmer med dagens bruk.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Oppgradering av balkonger og ny taktekking samt noe utvendige arbeide

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	226	116

Kommentar

Enebolig	Boder i kjeller, loft, 1 og 2 etasje er benevnt som S-rom

Nåmo Takst og Rådgivning AS
Unnarennet 18
0687 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2025	Øyvind Nåmo Rønning	Takstingeniør
	Nøkkelbefaring	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	73	785		5	401.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Bråtenalléen 29 A

Hjemmelshaver
Opsahl Bolig AS

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Parkering i felles garasjeanlegg.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 350 000	2017

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke opplyst				

Kommentar
Det forutsettes at eiendommen er forsikret

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt 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. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IU5280

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	183210062

Adresse	Bråtenalléen 29A		
Postnummer	0487	**Poststed**	OSLO
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☐ Ja ☒ Nei		
Har du kjennskap til eiendommen?	☐ Ja ☒ Nei		
Selger1fornavn	Opsahl	**Selger1etternavn**	Bolig AS

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.06.2023

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

☐ Nei ☐ Ja

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☐ Ja

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☐ Ja

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☐ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er overnevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

20. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☐ Ja

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☐ Ja

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☐ Ja

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☐ Ja

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☐ Ja

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☐ Ja

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Eiendommen eies av Opsahl Bolig AS. Vi har ikke bebodd eiendommen da den har vært leiet ut. I vår eiertid har vi malt utvendig, malt innvendig, drenert rundt huset samt skiftet tak. På tak er det montert diffusjonsåpen duk slik at det er klart for isolasjon og innredning om ønskelig.

Fylles ikke ut i henhold til vilkår

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.06.2023

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☒ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

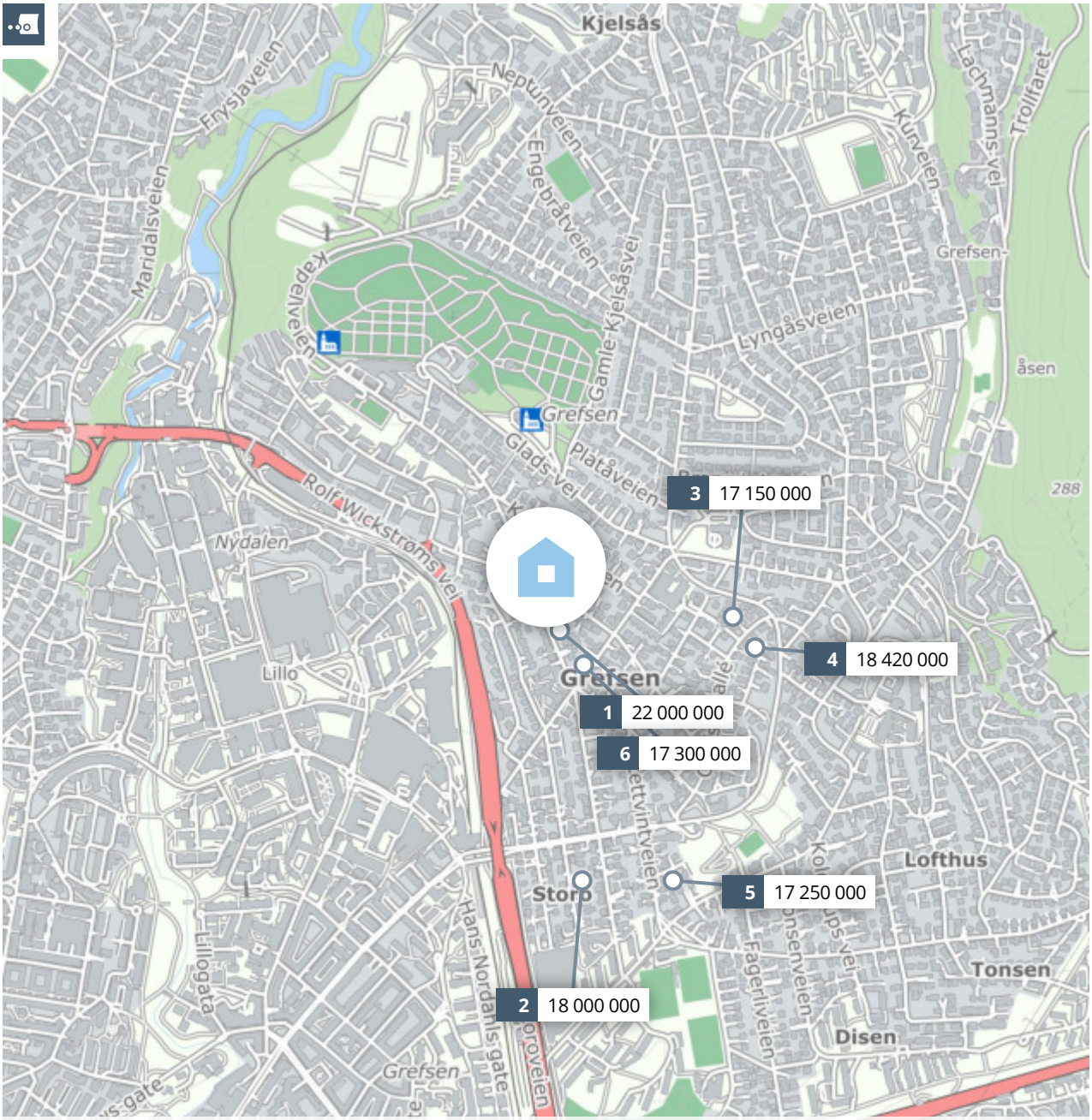
Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Hopland, Bårdar

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
02.06.2023



Meglers verdivurdering

BRÅTENALLÉEN 29 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.01.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Petter Løsåmoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtenalléen 29 A, 0487 OSLO

Selveier enebolig på felleseiet tomt, bygget i 1920

GNR 73 BNR 785 FNR 0 SNR 5 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS NORDRE GREFSEN

Verdivurdert til

15 500 000

-	15 500 000	45 322
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	342 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Tomt					2 066 m²	
Byggeår					1920	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Kapellveien 35 A 204 m² 1910 628 m² 4 sov	14.06.2022	19 900 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**107 843**
2 Bjerkealléen 15 A 199 m² 1911 704 m² 5 sov	27.09.2023	18 950 000	**18 000 000**	0	18 000 000	**90 452**
3 Grefsen allé 22 187 m² 1963 1 082 m² 3 sov	14.10.2021	15 700 000	**17 150 000**	0	17 150 000	**91 711**
4 Arnes vei 12 231 m² 1968 619 m² 6 sov	14.09.2024	17 250 000	**18 420 000**	0	18 420 000	**79 740**
5 Lettvintveien 33 C 203 m² 1957 822 m² 4 sov	01.03.2022	17 500 000	**17 250 000**	0	17 250 000	**84 975**
6 Morells vei 20 B 272 m² 1990 572 m² 4 sov	18.04.2024	16 900 000	**17 300 000**	0	17 300 000	**63 603**

Bråtenalléen 29 A er en stor og innholdsrik enebolig med tilbaketrukket, attraktiv beliggenhet. I 2022 fikk boligen ny taktekking, ny drenering og nymalt kledning. Hagen har nylagt plen og en gruset gangvei til inngangspartiet. Mot sydvest har boligen veranda med flott utsikt, og i første etasje en overbygd terrasse med trapp ned til hagen. Bilen kan parkeres i felles garasjeanlegg.

Boligen er opprinnelig en tomannsbolig over to etasjer, kjeller og uinnredet loft, og i flere rom er det synlige tømmervegger. Boligen har til sammen fire stuer, hvor to har vedkamin. Videre er det kjøkken med hvitevarer, tre gode soverom, to fine kontorer/soverom, to garderoberom og to bad. I kjelleren er det fem boder og en stor vaskekjeller. Loftet har takvinduer og et spennende potensial

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i Nordre Aker bydel nå

17
eneboliger til salgs

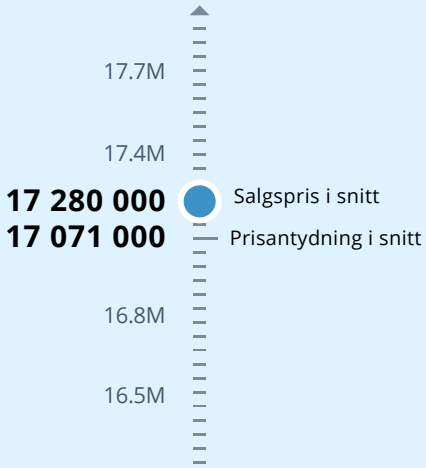


Annonsene har i snitt ligget ute i

144
dager

Eneboliger solgt i Nordre Aker bydel siste 3 mnd

12
eneboliger solgt

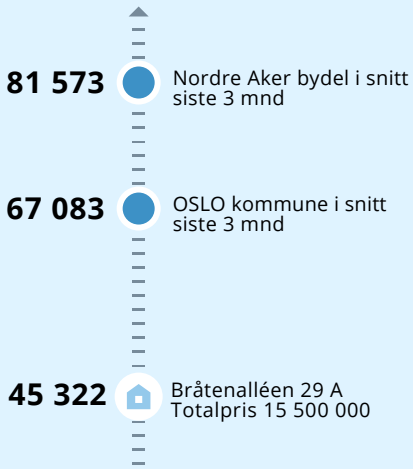


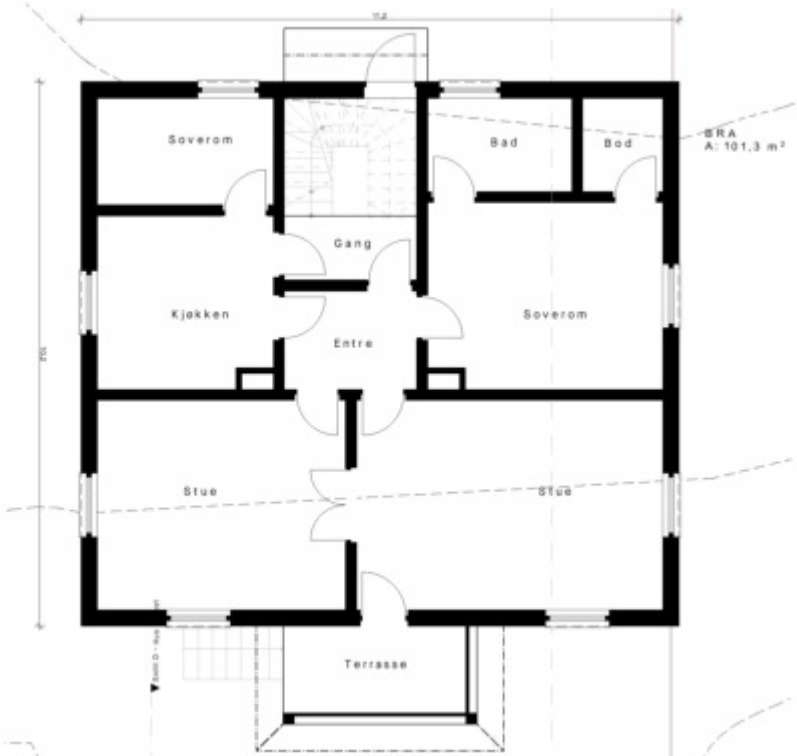
Solgt i snitt i løpet av

56
dager

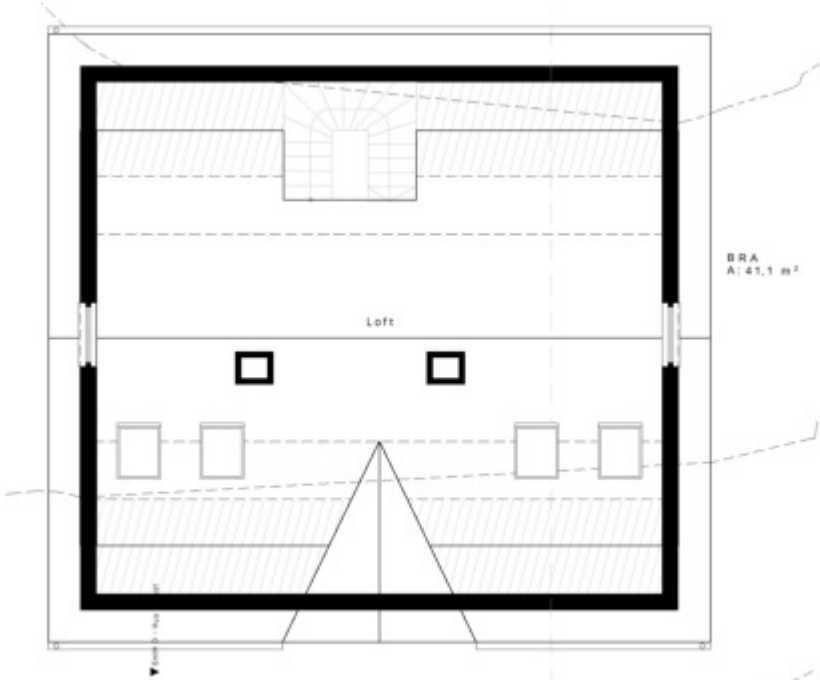
for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser





Plan 1. Etasje



Plan Loft



Plan Kjeller



Plan 2. Etasje

Skapa

Skapa arkitekter A/S
Marcus Thranes gate 122,
0164 Oslo

A2D-05 Hus E Planer

Opsahl Bolig AS

Rammesøknad / Etterinnsøknad

Bittersøtten 29

Gnr./Bnr./
73/785

Dato
10/08/2022

Ark:
A3

Målestokk
1:100

Vedtekter sameiet Bråtenalléen 29 Oslo kommune

§ 1 Formål

Sameiet Bråtenalléen 29 består av 5 boliger på gnr. 73, bnr. 785 i Oslo kommune.
Hver bolig har 1 stemme, totalt 5 stemmeberettigede i sameiet. Sameiet danner et styre med 5 styremedlemmer.

§ 2 Vedlikehold

Hver seksjon har ansvar og plikt for ytre og indre vedlikehold av sin seksjon. Hver seksjon skal til enhver tid ha tilgjengelig adkomst rundt eget hus.
Ved behov har alle seksjoner rett til å oppholde seg på naboseksjonen for å utføre ytre vedlikehold på egen seksjon. Dette gjelder også grøntareal spesifisert i § 3. Kostnader til drift av fellesarealer og andre driftskostnader i sameiet fordeles med 1/5 for hver seksjon.

§ 3 Uteareal

Hver seksjon har i henhold til vedtekter og vedlagte kart eksklusiv bruksrett til grøntareal som naturlig hører til sin seksjon. Gangarealer, kjøreareal og garasjeanlegg er fellesareal, ref. vedlagte kart.
Vedtektene kan kun endres med 100% enighet mellom de stemmeberettigede.

§ 4 Parkering

Det tilhører en garasjeplass pr. seksjon som fordeles av sameiet. 2 garasjeplasser og 2 p-plasser på terreng skal fungere som felles parkering og gjesteparkering.
Se i henhold til plantegning i P-kjeller.



Oslo 11.03.2021



Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
08	Mindre justeringer utomhus	26.05.23	vsh
07	Revidert nedkjøring	07.03.23	vsh
06	Justeringer utomhusplan	25.05.22	VSH
05	Endret utforming p-kjeller & disp.søknad nedkjøring	09.08.21	VSH
04	Gangsti etablert til parkeringskjeller	24.02.21	CSB
03	Støymur fjernet	20.10.20	CSB
02	Trapp til parkeringskjeller flyttet	20.10.20	CSB
01	Endret plassering for utoppholdsareal	20.10.20	CSB

Vedlegg:
D - 03

Ansvarlig arkitekt:
Skapa

Tegning:
A10-05 Utomhusplan1

Tiltakshaver:
Opsahl Bolig AS

Fase:
Rammesøknad

Adresse:
Bråtenalleén 29

Gnr./Bnr./
Gnr/Bnr/Festenr

Dato
26/05/2023

Ark:
A3

Målestokk
1:200


Kastanjeveien
S-1993,22.1.75
Tomt for offentlig bygning
(daginst./forsamlingslokale)
Maks.2et.
U=maks.0.4
S-2152,6.7.76
Byggeområde
for boliger
S-711, 3.1.58
Byggeområde
for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102696)
MIDL. FORBUD MOT TILTAK (202204703)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102696)
MIDL. FORBUD MOT TILTAK (202204703)
Bråtenallé

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OPSAHL BOLIG AS
Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 20.06.2022
Heidi Mjelva	202204186 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Erik Brækken Melve	

Adresse:	BRÅTENALLÉEN 29	Eiendom:	73/785/0/0
Søker:	OPSAHL BOLIG AS		
Saken gjelder:	Seksjonering		

Vedtak om seksjonering av Bråtenalléen 29

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om seksjonering som vi mottok 17.03.2022.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar å inndele gnr. 73 bnr. 785 i 5 seksjoner. Seksjon 1 -5 er boligseksjoner. Seksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Seksjon 1-5 har tilleggsareal i bygning.
Seksjon 1-5 har tilleggsareal i grunn.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7 og 11.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om seksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker Heidi Mjelva har vi rettet pkt.4 og pkt. 9 i seksjoneringssøknaden.

Utearealet må klarlegges og beskrives i en oppmålingsforretning

Søknaden består av ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i seksjonene. Det innebærer at Plan- og bygningsetaten må klarlegge og beskrive utearealene i en oppmålingsforretning.

Eierseksjonsgrensene som er inntegnet på kartet vedlagt denne tillatelsen er i henhold til søknad og er ikke oppmålt. Endelig og nøyaktig plassering av eierseksjonsgrenser blir bestemt ved oppmålingsforretning.

Oppmålingsforretningen må skje før søknaden sendes til tinglysing. Kravet om oppmålingsforretning er hjemlet i eierseksjonsloven § 13, 2. ledd og matrikkelloven § 6, bokstav e. Du/dere vil bli varslet om gjennomføringen av oppmålingsforretningen.

Hva skjer videre i saken?

Vi vil kontakte deg for gjennomføring av oppmålingsforretningen. Fristen for gjennomføring av oppmålingsforretningen er 16 uker fra datoen på dette vedtaket. Etter oppmålingsforretningen sender vi de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Klagefristen er 3 uker

Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider for mer informasjon om hvordan du klager https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak/

Vennlig hilsen

Erik Brækken Melve - saksbehandler
Sofie Søiland - enhetsleder
teknisk fagavdeling
enhet for delesøknader og seksjonering

Vedlegg i sak 202204186-5	
Nr	**Beskrivelse**
1	Tillatelse (Dette dokument)
2	Kart
3	Plantegninger

Gnr. 73 Bnr. 785 — 105 0301 0042545 — Gnr. 73 Bnr. 785

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heimeledokument	Pante-bok	Areal (i by). Skyld.	Merknader
10804	11/8-65	**Hålsbråt** – 23/4 td. 1965 kr. eretter navn. bnr. 89.		995,8 m²	I
		Hj. hører: Josefine Augusta Solvang og Alf Petrus Solvang.			
11309	23/8-65	Berit Solvang f. 21/6-32, skjøte dat. 24/8-65 fra Alf Solvang og samt. fra medkr. for kr. 16000,-.	9357		Utskrift med Berit Solvang 2 Viken Gjenpart - D.o.m. Folkeregisteret Gbnr. 73/785 - 24/8-65. Gb. tynnsider fj.

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 3

G. Nr. 79 - Lnr. 785 — Gnr. 73 Bnr. 785

Dagbok-nr.	Dagbok-fort	Hefte	Pante-bok	7 Merknader
11370 1	23/8-65	Obl. kr. 100.000.- dat. 23/8-65 fra Berit Solvang til Vestre Aker Kreditkr. Pantsm-Lnr. 8/6 Tyd. pri 1. for.	B371	Fra bnr. 89+11: Gnr. angitt 73 primært + snuftet. HS
	X	Frkl. av 26.08.71 fra kr. 100.000.- og Lnd. nr. satt i gjeldig utlån avdelt. Lnr. 18045 - 14/12-66.	C48/993	
11374 2	24/8-65	Tinglyst av 12/8-65 i dnt. rekk. av r. g. Akershusgjenn. Kan ikke avl. uten r. g. Kreditkr. samt.	A357	24/8-N. Selskf. ch. 23373. C84/957
11377 3	- " -	Tinglyst av 2/2 66 dag. fornt. Kjøpmyr. kr. off. Vervannskr. Kan ikke avl. uten m. 2	A357	
28400 4	18/12 1978	Obl. kr. 175.000,- til Kommunal Landspensjonskasse fra Berit Solvang.	B586	
27911	09.05.86	Overenskomst vedr. rett for bnr.98 til å føre vannledning osv. over d.e m.v. Kan ikke avlyses uten skr. samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen.		

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 3 av 3

Bestillingsinformasjon

Gårdsnummer 73, Bruksnummer 89 i 0301 OSLO kommune
Opprinnelig embete 105 OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE
Eiendommen ble konvertert den 23.04.1990

Kopi av Gammel Grunnbok

Gammel Grunnbok er scannede kopier av de gamle manuelle grunnboksarkene som ble ført av domstolene før Elektronisk Grunnbok ble etablert.

Overgangen fra manuelt ført Grunnbok til Elektronisk Grunnbok skjedde i perioden 1.11.1988 -1.3.1993 og arkene viser status helt frem til den dagen vedkommende domstol startet med elektronisk grunnboksføring.

I tillegg til den aktuelle informasjonen på omleggingstidspunktet inneholder også arkene historisk informasjon tilbake de tidligst førte dokumenter i Grunnboken. De manuelle grunnboksarkene ble omskrevet i 1935 og dokumenter som var gyldige på dette tidspunkt fremgår av de scannede kopiene.

Omskrivingen i 1935 av grunnbøkene skjedde i forbindelse med innføring av ny lov om tinglysing.

Kopi fra Gammel Grunnbok foretatt 18.03.2021 11:12
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)
Supporttelefon for kunder: 24 13 35 50, epost: support@ambita.com, nettside: www.ambita.com

Nr. 73 hnr. 89 Gnr. 105 Bnr. 301 Snr. 0041158 Gnr. 73 Bnr. 6 Gbr. 112-44

Navn: _____

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hjemmelsdokumenter	Pante-bok	Areal (i by) Skyld.	Anmerkninger
42 (1)	6/5 1910	Skylddeling av 19/4 1910 hvorefter denne eiendom er utskillt fra bnr. 11.	42/45	17 øre	
147 (2)	6/3 1951	Alf Solvang har grunnbokhjemmel ved skjøte av 3/1 1931 fra Agnes Lygaard og ektefelle ved O.L Aall ifkg. utl. Fullm. for kr. 37000,-	95/105		
11923 g.b.	22/10 48	Enke Josefine Augusta Solvang med ekteskapsforbehold av 17 okt. 1948 med virkning for Alf Petrus Solvang hvorefter navnebruk skal være hennes pike. J. Bekkn. Sag. 2 Hjo 62 hvorefter bestem. om at samei oppløses og fellesei oppgjøres Hjem. 13C55 3 Hjo 62 a	g.b.		
021568	9.4.86.	BERIT SOLVANG 210637, skifteattest v/ Alf Petrus Solvange død 25.3.85.			

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 2 av 5

Gnr. 73 bnr. 89 Navn: Gnr. 73 Bnr. 89

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Heftelser	Pante-bok	7 Forandringer, utsletteiser og anm.
		Om eldre dok. se bnr. 11.		Gen. anm. 1/3
202 (1)	21/4 1911	Skjøte av 16/4 1911 inneh. bestem. om gjerde, utgravning, forbud mot ujenerende bedrift.	43/156	
203 (2)	21/4 1911	Kart-og oppmalingsforretning av 10/5 1902. Areal 3472,45 m2. Av parsellen blir 720,20 m2 as avgi til gate ./. Det fraskillte bnr. 121 har ett areal av 1400m2.	43/156	
193 (3)	15/12 1911	Beregning over den herv.bruk paalagte refusjonsplikt til Akers kommune i anledning anlegg av kloakk, hvilken utgjør kr.1,53 pr.l.m. fasade.	44/13	Skjøte (ang. bnr. 3847) 13/9-65. Dkm. 12413 C44/374
49 (4)	7/2 1913	Skyldfdeling av 7/11 1912 saal,: Bnr. 89 Hovedbruket mrk.o,17 " 121 nr.12 til gate 387 " o,11 mrk o,28	45/465	
460 (5)	13/1 1922	Obligasjon dat. 6/1 1922 fra S.Kygaard, Harald Kygaard og Otto Kygaard til Akers Sparebank for kr.20000,- lyd. paa 1ste prioritet. ./. Hjemmelen innehas av S.Kygaard alene. ./. Renten begrenses nedad til 5 pct Tgln.37 3/2 1922	62/365 62/407	Tfl.pant dkn.266 9/1 1952. C 6/128 Skjøte pt. dkm. 705: Dkm. 11811. C49/190
		X Tilskrpt. Sparebanken Bien. Bestem. om rente, forfall m.v. Dgbn. 781 22/1 1949.	B 234 D 346	
42 (6)	17/1 1930	Obligasjon dat. 7/1 1930 fra Agnes Kygaard til B.O.Solberg for kr.10000,- lyd. paa prioritet etter kr. 20000,- til Akers Sparebank. ./. Otto Kygaard inngaar som garantist. ./. Tiltrspt. Pay & Brinck.	87/453	Skjøte 10/1 1949 B 234/170 Dgbn 305, 1 vedlegg
		Den 6/9 1930 er registrert a/s Glommen Træsliperis hevd-spendte kraftledninger over herv.m.fl.bruk.		
11030 8	6/947	Oppsigelse av 14/8 gdbj 8/9 1947 for hevd. Skjøte 22 Aker 1946/47. Y87/42 k 1739		Skjøte 27/10 1948 Dgbn. 11162
11877 9.	14/448.	Obligasjon Sek. 15/11 48 gdbj. 16/11 48 fra Josefine Solvang f/e Sparebanken Bien for kr 5000.- Hyl. på 2. pr. efter kr. 20.000. f/e Akers Sparek.	B 232 D 388	Skjøte 21/12 1953 Dgbn. 17369 C 10/103
8107-09 10	15/1 55.	Refusjon kr. 29.76 i anledning utvidelse av [illegible] påhæftet herv. bruk ifl. Oslo kommunes skriv dat. 13 dgbf. 15 grbf. 16/2 '55	B253	Skjøte 28/4-66. Dkm. 5666 C46/653
8124 11	7/7 52.	Obl. dat 24/6 gdbj 8/7 1952 fra Josefine Solvang til Sparebanken Bien på kr 5.000.- Hyl. pr. 3 prior. pkt m 5 og 9.	B 265	Skjøte 24/4-1964 - Dkm. 1220 B 39/220
6075. 12.	4/458	Erkl. Sek. 3/6 58 ang. vedlegelse av [illegible]	B 280	
13486 13	6/10 -61	Obl. kr. 7.500,-: fra Bjørg Solvang til Norsk Kollektiv Pensjonskasse m/ 2de på 2. pr. Øfre kr. 21.000 til Bien Josefine Solvang samt Sorenskriverembetet	B 339	Skjøte 24/5-65. Dkm. 6405 C 43/490. Forh. mots. i Sa.

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 3 av 5

gnr. 73 bnr. 82

105 0301 0041159

Gnr. 73 Bnr. 89

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hovedinnholdet: Hefteln	Pante-bok	Areal (i by). Skyld	Merknader
15877.	30/11	Ener. Bnr. 89 ll. 47 anv. ni leiem			
14.	1967	X gjenfr. registren av nye m.n.	14349		
10804	11/8-65	MÅLEBREV av 23/4 gebf. 1965 over en parsell			Bnr. 785
15		stor 995,8 m² skal av fremtidig nerv. bruk og gitt	4357		
		betegnelsen gnr. 73 bnr. 785.			

Utskriften er levert av Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714), Side 4 av 5

Nr. _____ _____ Gnr. 73 Bnr. 89

Dagbok-nr.	Dagbok-ført	Hefte	Pante-bok	3 Merknader

Ekstraretten 21 april 1911.

cfr. oktober Terminaire 28 marts 1911 Ls. maire R. M. Stenersen (sl.) Tom nr. 97 side 8. skuk. 42.

Nr. 201 Panteobligationen Nr. 2800. Undertegnede Ekenberg erkjender herved at have klaret for Tønnes Haug skylding den summe kr. 2800.00 skriver tvetusen fem hundrede kroner hvilket jeg ... i gave med kr. 1700.00 den femte og kr. 1700 den 1ste august 1911, idet ... med 5 pro cent aarlig fra 1 februar 1911 hvilken rente vil ikke saa vel erlagt bedst kredites dert med sagl. august 1911 Hvis ... med forskrift efter obligationen til ældre Ikers kommunekasse for 2800.00 sigende ... Tønnesberg gnr. 73 bnr. 89 parcel af Grafsen i Ikers med ... bekvemmelighed, samt i ... indgaa kr. 1500.00. Saafremt ofteg ogrunden ikke ... eiere Ikers Forligelseskommission angiving efter ... indretningsdel grunde ... tvistens Terminaire (Vaare) den 28 marts 1911 f. Ekenberg. Til nærmere Vis paa legationen de la signatur de nu Ekenberg appearerede Terminaire 28 marts 1911 M. Stenersen. Tom nr. 97 side 42.

Nr. 202 Skjøte Skjøte nr. 24 kraver Skjødt. Undertegnede gaardmand Ole Nilsen Skjødt skjøder herved til Tønnes Haug en parcel af min eiendom Grafsen gnr. 73 bnr. 89 Ikers herred og thinglag, hvilken parcel nu bestaar og ejendommelig forretning af 10 mai 1902 er befundet at indeholde 3472.45 m² og har parcel nr. 12 til gade nr. 387. Forøvrigt har med skyldsætningsforretning Parcel gnr. 73 bnr. 89 af skyld 28 øre Kjøbesummen kr. 2800.- er betalt kontant. Paa parcellen maa ikke drives nogen bedrift, som med lugt, røg, støi eller lignende kan forulempe naboen paa andre parceller af gnr. 73 bnr. 89. Parcellen skal holdes indhegnet med et gjerde bestaaende og maa ikke indgraves i større dybde end fundamentet for bygningen, hvis opførelse er tillatt af Ikers bygningsraad. Paa skal hvile den eiendom gnr. 73 bnr. 89 i Ikers herred og thinglag tilhører Tønnes Haug som herved tiltræder eiendom og er jeg kjendes hjemmelsmand efter loven. Grafsen gaard i Ikers 11 april 1911. Ole Nilsen Skjødt. Til nærmere Vis Anna Morell.

Nr. 203 Opmaalingsattest i Ikers attesteres, at der aar 1902 den 10 mai blev avholdt en lovlig holt og opmaalingsforretning over en parcel af 3472/100 kvadratmeter eiendom paa Grafsen, hvor den opførte hus er tilparcellerings plan antegnet med nr. 12 til regulert gade 387. Forretningen er administreres af undertegnede i overvær af nedenævnte. H. Løyning og Ole Rygsen. Ved forretningen møtte kjøbmand for sælgeren og forlangte parcellen opmaalt saaledes overlevnævnte med tilparcellerings plan

indtil den regulerede gades midtlinje. Grænserne blev ikkestukne og fandtes at maale: mod nord 86.00 meter - mod øst 50.00 meter - mod syd 69.72 meter - 19.40 meter - mod vest 46.84 meter og er indholdet 3472.45 kvadratmeter. Forøvrigt maatte den del af parcellen, der i sin tid kløves af ogsaa bli gade, afgrændses med maale mod nord 63.33 meter - 25.00 meter - mod øst 7.60 meter - mod syd 64.72 meter - 19.40 meter - mot vest 12.60 meter og er indholdet 720 kvadratmeter. Diagonalen maatte Forretningen efter overværelsen Forretningen skriftl. Signes Christoffersen. H. Løyning H. Rygsen.

Nr. 204 Ikers ingeniørvæsen Overingeniøren Den 8 februar 1911 Hr. advokat Haralden Bjarke, Akersgaten 8de. Steg. Direktør Normanns bank gnr. 41, bnr. 83 i Ikers. I anledning av Deres ansøkning av 18 marts og 15 dennes f.a. angaaende grænseforandring med naboeiendommen i Ikers herred, skal jeg herved tillate mig at meddele Dem at reguleringskommissionen i møte 2den 1911 fattede enstemmig beslutning om at anbefale grænseforandringen mellem gnr. 41 bnr. 83 og gnr. 32 bnr. 7 Holmen kaldet mens i overensstemmelse med Deres ansøkning av 15 marts d.a. at afgive til Ikers kommune et areal av 6 al. dvs. 284 m² av Deres eiendom gnr. 41 bnr. 83, sammenfattes med gnr. 41 bnr. 83 og 2½ al. dvs. 1928 m² av Ikers eiendom gnr. 32 bnr. 7 Holmen kaldet, der tilskrives gnr. 41 bnr. 83, sammenfattes med bnr. 83 til et bruk. H. Meyer. E. Goffeng.

Nr. 205 Skjøte Undertegnede aktieselskab Tønnesbraaten skjøder herved bygninger og eiendom til kr. bryggearbeider Nikolay Nikolaysen en parcel af dets eiendom Tønnesbraaten gaards nr. 149, bnrs nr. 4 i østre Ikers. Parcellen er opmaalt den 20de juli 1910 og har ved skyldsætningsforretning 1902 benævnelsen gaards nr. 149, bnrs nr. 58 af skyld 2 øre Tønnesbraaten i østre Ikers. Kjøbesummen kr. 650.00 der er afgjort paa anførende maade blandt andet ved overtagelse af en panteobligation Saaledes skal ... Kjøberen maa til enhver tid kun have parcellen forsaavidt angaar den med opmaalingen fastbestemte grense. Naar nabalauftene ... dann 7 henholdsvis 10 kan hvilgaan af 9 juni 1903 § 43 er nærværende skjøde skrevet paa ubenyttet papir. Skal naanden parcel for Grundeiden følge og bli kjøbere bryggearbeider Nikolay Nikolaysen som en saadan og rettsmæssig eiendom efter loven. Christiania den 10 april 1911. Aktieselskabet Tønnesbraaten v/ Carl Bjørnstad.

Nr. 206 Jng 14336 Panteobligationen ... Undertegnede Nikolay Nikolaysen tilsiger ... summe kr. 2800.- tvetusen fem hundrede kroner ... med 5 pct. årsrente inntil eiendom i Ikers kommunekasse i Ikers herred og thinglag under gaardsnr. 149 parcel af Tønnesbraaten tilhørende nr. 58 beliggende ... af skyld 2 øre ... bygninger i brandtaxe er fastsatte for kr. ... saa-

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bråtenalléen 29A (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 2423988/14911247
Bestilling: C3 2021-03-01 (5) 17

Dato
01.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6075	105	4.6.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	785	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

4 JUN 1958 6075

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 29 G 73 B 89

Bråtenalleen gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 3.6.1958

Josefine Solvang
Skjøteinnehaver.

Josefine Solvang
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bråtenalléen 29A (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 2423991/14911262
Bestilling: C3 2021-03-01 (5) 86

Dato
01.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
27911	105	9.5.1986	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	785	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

OVERENSKOMST.

Mellom eier av gnr.73 bnr. 785, Bråtenalleen 29B (som også er eier av gnr. 73 bnr. 89, Bråtenalleen 29) og eier av gnr. 73 bnr. 98, Kastanjevn 15, er følgende avtale opprettet :

Eier av gnr. 73 bnr. 98 gis rett til å legge stikkledninger for vann- og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr.73 bnr. 785. Ledningene legges etterfølgende trase : Se sit.-kart.
Ledningene legges 27m ned gjennom grunneiers eiendom, til kum. Fra kum og ned til Bråtenalleens ledningsnett er alle ovenfor nevnte grunneiere solidarisk ansvarlige for vedlikehold og reparasjon av fellesledningene, da anleggsperioden er over. I anleggsperioden skal skader utbedres av eier gnr.73bnr.98
Resten av dette skriv gjelder de ovenfor nevnte 27m stikkledninger
Hele skrivet skal dog tinglyses.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Grunneieren forplikter seg til ikke å gjøre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt igang, så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte mulige skader som anleggningen eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.
Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.
Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen. Overenskomsten tinglyses.

Oslo,..22.04.86....
Eier gnr.73.bnr.89...
" " 73 " 785

Oslo,..22.04.86...
Eier gnr..73.bnr..98.....

DAGBOKFØRT

09.MAJ 86 027911

Avskriftens riktighet bekreftes

BYSKRIVEREN I OSLO

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bråtenalléen 29A (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 2423989/14911252
Bestilling: C3 2021-03-01 (5) 79

Dato
01.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15874	105	30.11.1964	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	785	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Alf Solvang, Bråtenalleen 29, Oslo 4.

30 NOV. 1964
15874

ERKLÆRING
20/11.64.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Bråtenalleen 29 gnr. 73 bnr. 89 i Oslo.

Parsell A.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge ~~na nnskn~~ denne eiendom på følgende vilkår.

1. Bråtenalleen godkjennes i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane og 3.0 m bredt fortau med kantstein.-

Kapellveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane og 2.0 m bredt fortau m/kantstein.

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~Enhver eiendomsplikt overdragelse~~ Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

_____, den _____ 19____

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 30/11 19 64

Josefine Solvang (s) Alf Solvang

STATENS KARTVERK Rett kopi bekreftes Thomas Johnsrud

Avskriftens riktighet bekreftes.

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

21-9000

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bråtenalléen 29A (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 2423990/14911257
Bestilling: C3 2021-03-01 (5) 23

Dato
01.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
11377	105	24.8.1965	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	785	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

11377
24 AUG. 1965

ERKLÆRING.

Undertegnede, som eier av 29B Bråtenalleen, gr.nr. 73 br.nr 785, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede, som eier av Bråtenalleen gr.nr. 73 br.nr. 785 forplikter sig til å forbinde eiendommens overvannsledning til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale det av Formannskapet vedtatte gebyr for tilknyttingen.

Oslo. 3. juli 1965.

.....Brit Solvang.....
eier.

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr Kr. betalt

Oslo byskriverembede .....distrikt .....

.....

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Thomas Johnsrud

Kartverket

PRIVATMEGLEREN PREMIERE
ØSTMARKVEIEN 2
0687 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Bråtenalléen 29A (Petter Løsåmoen)
Vår referanse: 2423992/14911267
Bestilling: C3 2021-03-01 (7) 60

Dato
01.03.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
168298	200	10.2.2021	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	73	785	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Fødselsnr./Orgnr. 19821708334

Doknr: 168298 Tinglyst: 10.02.2021
STATENS KARTVERK

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 73, bnr. 785, Bråtenalléen 29 B i Oslo, saksnummer 202009627.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med bebyggelse av eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Bråtenalléen godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 5/2 2021

Fødselsnr./Orgnr. 19821708334

for Opsahl Borgen, Bårdshaug Hovland

Som hjemmelshaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. _____

Rett kopi bekreftes
Elin Katrin Følling Fugleberg
STATENS KARTVERK

KvalsundT210319

Utskrift av pantebok for Aker (1911) s.156:

(Tinglysninger på ekstratinget 21.april 1911).

No 202. Stempeltarif no.10. 24 kroner. **Skjøde.** Undertegnede godseier Mosell skjøder herved til fru Louise Haug en parcel af min eiendom Grefsen gno.73 bno.11 i Aker herred og thinglag, hvilken parcel ved kort og opmaalingsforretning af 10 mai 1902 er befunden at indeholde 3472.45 m2 og har faaet no 12 til gate nr.387. Parcellen har ved skylddelingsforretning faaet gnr.73 bno.89 af skyld 28 øre. Kjøbesummen kr.3000. – er betalt kontant.

Paa parcellen maa ikke foregaa nogen bedrift, som med lugt, røg, rystelse, støi eller lignende kan forulempe naboer paa andre parceller af gnr.73 bnr.11.

Parcellen skal holdes ordentlig indhjærdet med et passende stakitgjærde og maa ikke udgraves i større omfang end fornøden for bygninger, hvis opførelse er tilladt af Akers bygningsvæsen.

Saa skal bemeldte eiendom gnr.73 bno 89 i Aker herred og thinglag tilhøre fru Louise Haug som hendes lovlig erhvervede eiendom og er hendes hjemmelsmand efter loven.

Grefsen gaard i Aker 18.april 1911. Andr.Mosell.

Til vitterlighed Hanna Mosell.

Byggesaksrådgivning AS
Parkveien 69
0254 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 31.08.2022
Liv Signe Thorsnes	202211740 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	BRÅTENALLÉEN 29B	Eiendom:	73/785/0/0
Tiltakshaver:	OPSAHL BOLIG AS	Søker:	Byggesaksrådgivning AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak – Bråtenalléen 29 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring mottatt 15.08.2022.

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket etter ansvarlig søkers vurdering ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder fasadeendring i form av etablering av fire takvinduer i Bråtenalléen 29 B, i et småhusområde på Grefsen i bydel Nordre Aker. Hvert enkeltstående vindu har et format på 78 x 118 cm, og samtlige vinduer etableres i fasade sør.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg i reguleringsplan småhusplanen, S-4220, vedtatt 15.03.2006, med endringer 12.06.2013 og 17.03.2015.

Det er vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i forbindelse med revisjon av småhusplanen S-4220. Vi viser til sak 202204703, og vedtak datert 01.06.2022. Fasadeendringer er unntatt fra forbudet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Visuelle kvaliteter

Takvinduene går ikke på bekostning av boligens eksisterende formspråk eller småhuskarakter. Tiltaket vurderes å være i henhold til plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter.

Ansvar

Vi vurderer at tiltaket er belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Vi har ikke behandlet bruksendring som en del av søknaden

I innsendt redegjørelse og dokumentasjon kommer det frem at tiltaket gjelder fasadeendringer i form av fire takvinduer i fasade sør. I søknadsskjemaet under beskrivelse av tiltakstype er det imidlertid også anført bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Vi legger innsendt redegjørelse og dokumentasjon til grunn, og presiserer at dette vedtaket kun omfatter fasadeendringer slik som vist på godkjente tegninger.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202211740			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-09	11.08.2022	1/6
Snitt A	A30-07	10.08.2022	1/9
Fasader	A40-09	10.08.2022	1/10

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202211740	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
982170834 OPSAHL BOLIG AS	UTF: Innsetting av takvinduer, tømrerarbeider, TK1
918617175 SKAPA AS	SØK: Hele tiltaket, TK1 PRO: Arkitektur, TK1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:
OPSAHL BOLIG AS, Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

Bråtenalléen 29A

Nabolaget Nordre Grefsen - vurdert av 48 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 735 elever, 36 klasser	10 min 0.8 km
Disen skole (1-7 kl.) 528 elever, 33 klasser	17 min 1.2 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 516 elever, 25 klasser	19 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 390 elever, 28 klasser	5 min 0.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 733 elever, 36 klasser	18 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 3.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Grefsenveien	9 min
Betty Kjelsbergs vei	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo terrasse Linje FB3A, FB3B, 23, 24	5 min 0.4 km
Glads vei Linje 11, 12	8 min 0.5 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Storo Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 6.1 km

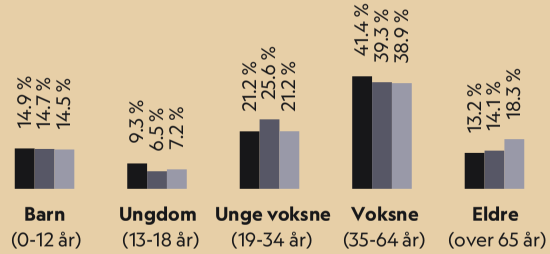
BARNEHAGER

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 102 barn	2 min 0.2 km
Barnehagenvår Josefine (0-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 33 barn	9 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	8 min
Kiwi Grefsenveien	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Grefsen	925	361
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 85/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Sykkel

SPORT

Grefsen skole	8 min
Grefsen Tennishall	11 min
Fitness24Seven Storo	12 min
EVO Nydalen	16 min

«Jeg har bodd her i litt over 20 år og føler meg trygg. Hjelpsomme naboer. Godt humør over alt.»

— Sitat fra en lokalkjent

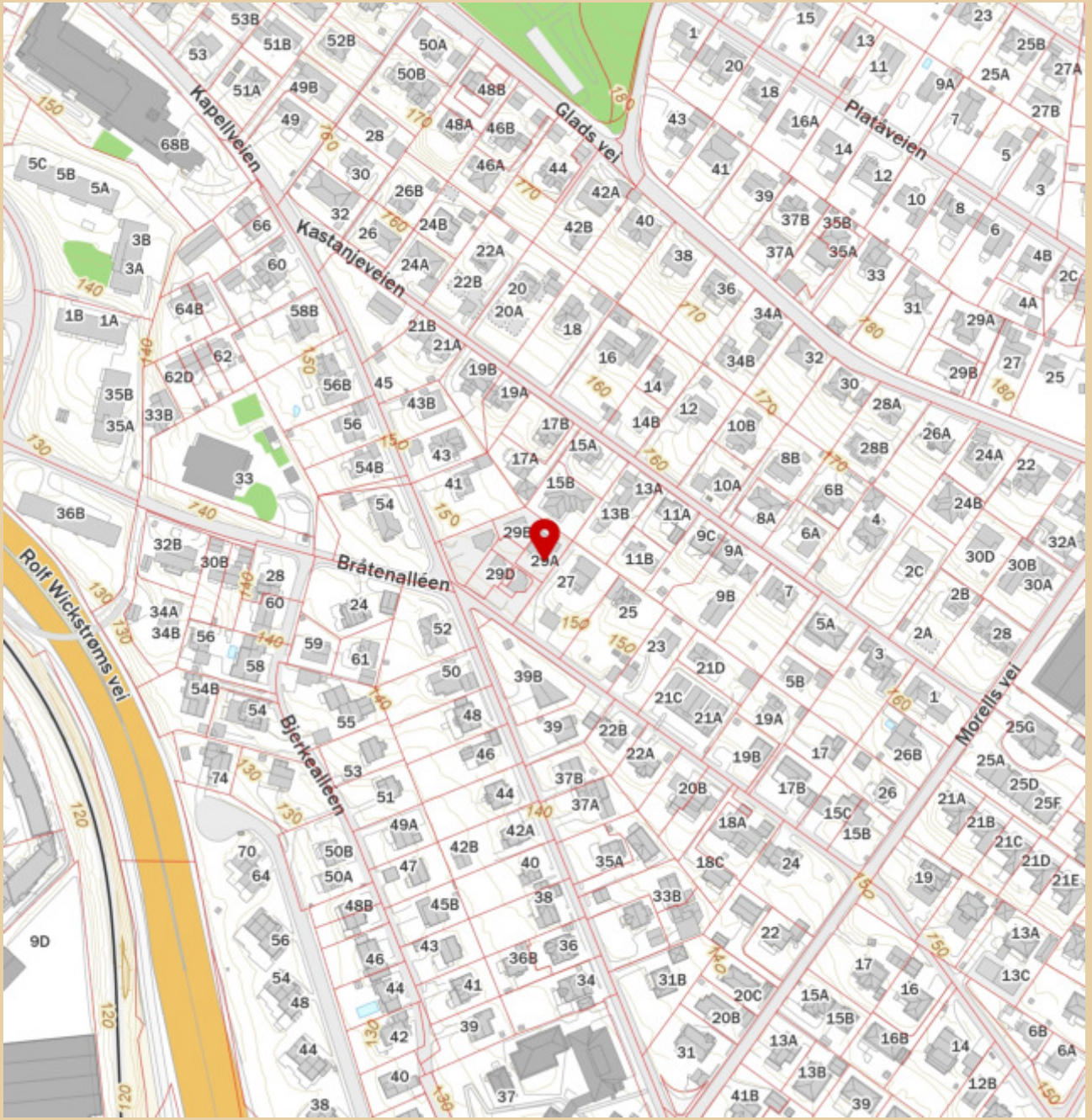
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller PrivatMegleren v/Première Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bråtenalléen 29A
Gnr. 73 Bnr. 785 Snr. 5 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
183-21-0062

Meglerforetak: Premiere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Petter Løsåmoen

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 93 05 96 63

E-post: Petter.losamoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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.

Notater