NORDVIK

Høybråtenveien 89B

5 soverom | 178 kvm | Enebolig



Velkommen til

Høybråtenveien 89B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
27	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Egenerklæringsskjema
44	Tilstandsrapport
63	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 28.05.2026

Nøkkelinformasjon



Nyere og moderne enebolig fra 2022! Fantastiske uteplasser - Dobbelgarasje m/2 ladere - Familievennlig beliggenhet!

Prisantydning	**10 900 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**10 901 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 750,-**
BRA-i	**178 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2022**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Høybråtenveien 89B!
Dette er en nyere, rålekker og godt utnyttet enebolig med familievennlig beliggenhet på Høybråten! Boligen går over tre plan, og rommer stor stue med peis, moderne Kvik-kjøkken, tre bad, fem soverom samt mye lagringsplass. Bilen parkeres enkelt i dobbelgarasje, her er det montert to ladebokser!

Eiendommen byr på flere fine uteplasser, blant annet en stor fantastisk markterrasse med fine solforhold - her er det mye boltreplass for hele familien!

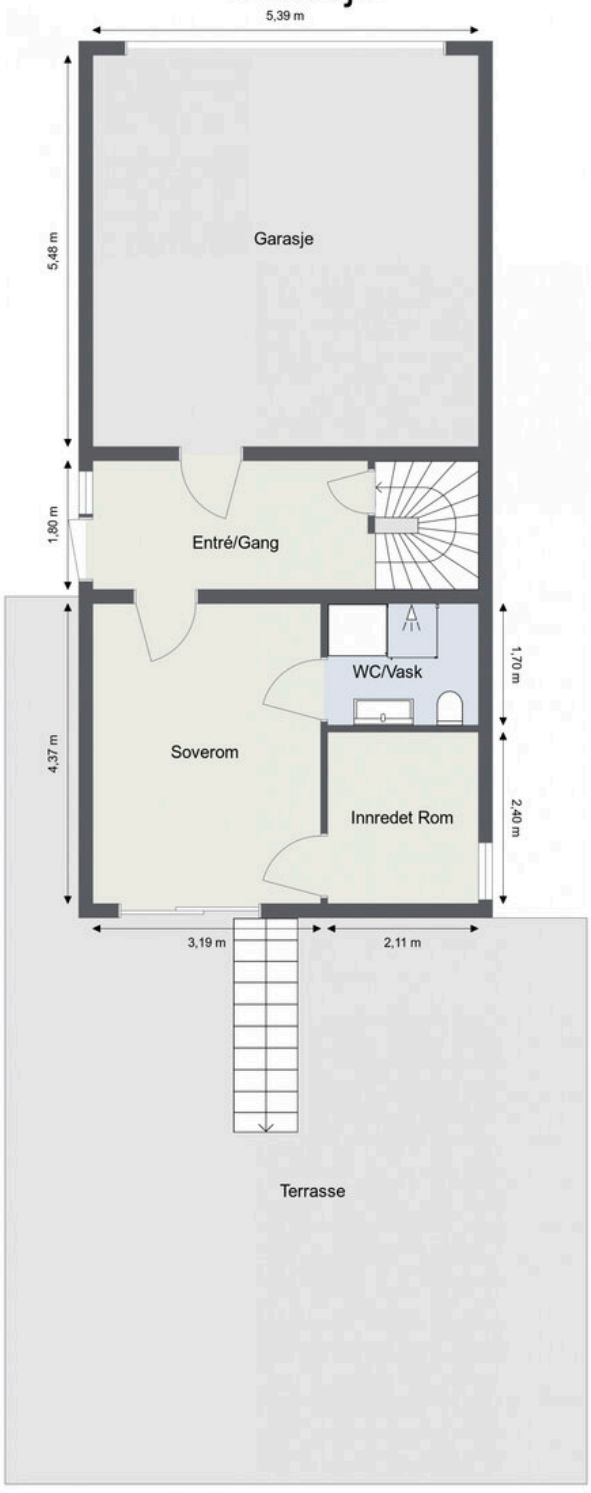
Verdt å merke seg:

- Nyere og moderne enebolig fra 2022
- Nydelige uteplasser og store fellesarealer
- Dobbelgarasje med to ladebokser montert
- Nærhet til togstasjon, nærbutikk og turområder
- Gåavstand til barnehager og skoler
- Trygg og rolig beliggenhet

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm

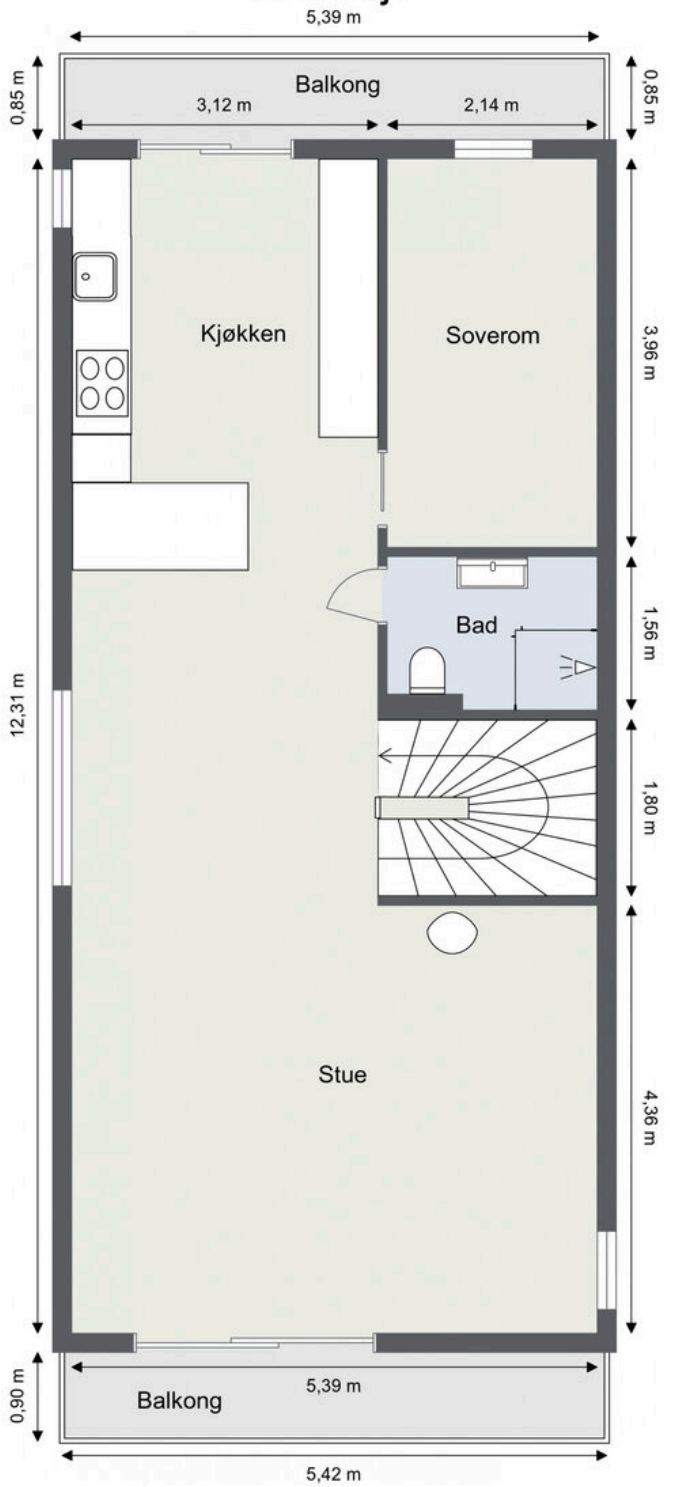
Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo
1. Etasje



Planløsning

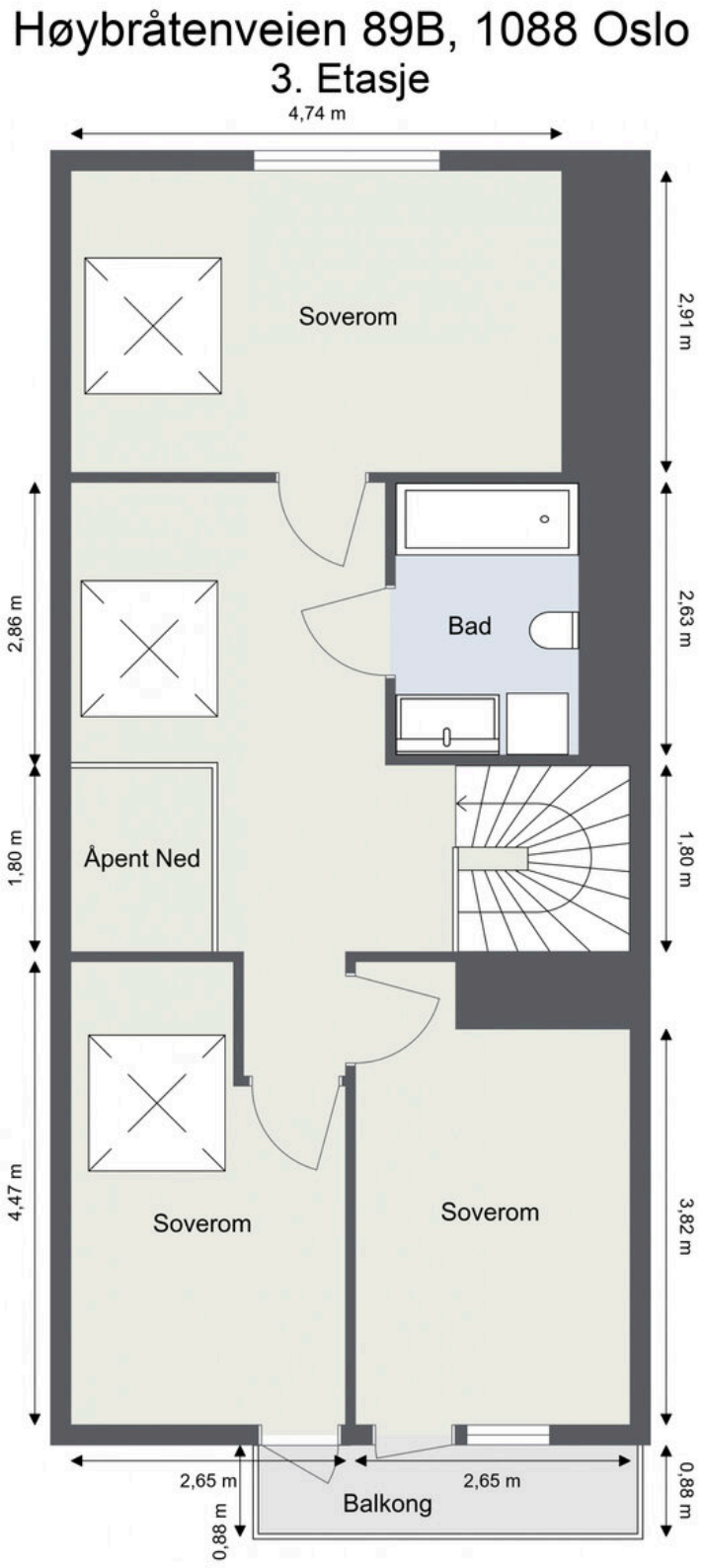
3. Etasje
BRA-i: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo
2. Etasje

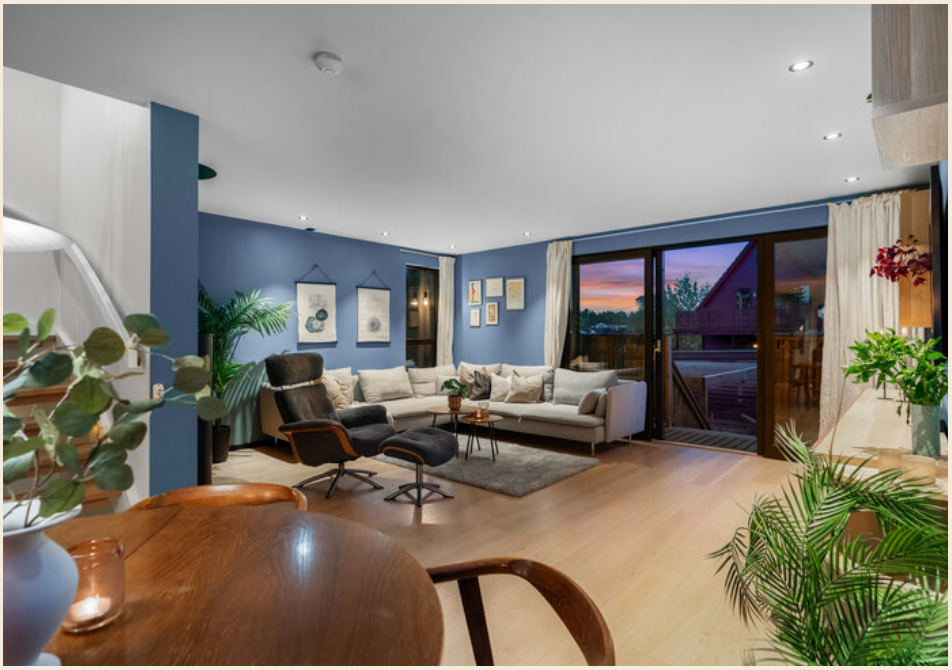


Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm
































Babymat
















Trollbaka























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0060/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Høybråtenveien 89B, 1088 OSLO
Gnr 107, bnr 291 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Høybråtenveien 89a-D Borettslag, org.nr. 923669604

Selgere
Eirik Lohne Bakken
Katarina With

Kjøpesum og omkostninger
10 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 901 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 910 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2022

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 178 kvm
Totalt BRA: 178 kvm
TBA: 74 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kott, Innredet rom , Garasje , Soverom, Entré, Bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 62 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Kjøkken, Stue, Soverom, Bad
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 9 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 46 kvm. Tre soverom , Gang, Bad
Total BRA: 46 kvm.
TBA: 3 kvm.

Innhold
Eneboligen går over tre plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 66 m². Kott, Innredet rom, Garasje , Soverom, Entré, Bad
2. etasje BRA-i 66 m². Kjøkken, Stue, Soverom, Bad
3. etasje BRA-i 46 m². Tre soverom , Gang, Bad

Standard
1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! Boligen har en lys og innbydende entré, med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko. Fra entréen er det inngang til garasjen, samt dør inn til en stue benyttet som soverom. Trappen tar deg videre opp til 2. etasje.

Stue innredet som soverom:
Rommet er omtalt som stue i de siste godkjente byggetegningene, men er i dag benyttet som soverom. Rommet har plass til både dobbelseng og garderobeskap, eller sofa og tv-møbel. Fra rommet er det utgang til en herlig sydvendt terrasse på hele 62 m². Her ute er det god plass til flere sittegrupper.

Bad:
Etasjen har et pent flislagt baderom. Rommet er utstyrt med vannklosett, dusjhjørne og baderomsinnredning

med servant. Innredningen har glatte fronter og byr på ekstra lagringsmuligheter. I tillegg har badet opplegg for vaskemaskin samt mekanisk avtrekk.

Bodareal:
Fra stuen/soverommet er det inngang til en bod med mye oppbevaringsplass. Omtalt som innredet rom da dagens eier benytter det som kontor. Det er ellers en liten bod under trapp med varmtvannsbereder på 188L fra Høyax og sikringsskap.

Garasje:
Stor dobbelgarasje med dør inn til entréen. Det er etablert to Tesla-ladebokser i garasjen.

2. ETASJE
Stue:
Oppholdsrommet i 2. etasje er av svært god størrelse, og byr på mange innredningsmuligheter! Rommet strekker seg gjennom hele etasjen, og har store vindusflater i hver ende. I stuedelen av rommet er det god plass til sofaseksjon og tv-møbel. Det er tilkoblet en vedovn fra Sirius Schiedel som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret. Spisebordet får sin naturlige plass mot kjøkkenet. Over spisebordet er det åpent opp til 3. etasje, dette kombinert med de store vindusflatene gir rommet en herlig luftig atmosfære!

Fra stuen er det skyvedør ut til en sydvendt balkong på 5 m². Herfra er det trapp ned til en svært romslig terrasse på 62 kvm! Denne fantastiske uteplassen byr på mange ulike soner, med plass til sittegrupper, loungemøbler og grill. Det er blitt bygget en paviljong over deler av terrassen med levegg for ekstra skjerming. Fra terrassen er det videre utgang til en gressplen - her kan sommerhalvåret nytes!

Kjøkken:
Kjøkkenet har en svært lekker og moderne innredning fra Kvik. Det er rikelig med benk- og skapplass, samt montert belysning via pendellamper, downlights og spotter under overskap. Du kan ellers nyte 4 stk popup-kontakter på kjøkkenet, stor vask på 80 cm samt at skuffene i kjøkkenøya er XXL løsning - som virkelig gir rikelig med oppbevaring. Innredningen har skap med glatte fronter, samt benkeplate i laminat. Det er satt inn integrerte hvitevarer som bred platetopp på 90 cm(Siemens studioline), stekeovn(Siemens studioline), mikrobølgeovn(Siemens studioline), oppvaskmaskin, kjøleskap samt kjøleskap med fryser. Fra kjøkkenenden av rommet er det utgang til en nordvendt balkong på 4 m².

Bad:
I etasjen er det etablert et pent baderom med fliser på gulv og vegger. Rommet har en pen innredning bestående av skap med glatte fronter, servant, klosett og dusj på gulv. Over servanten er det hengt opp et praktisk speil med integrert belysning. Rommet har mekanisk avtrekk og downlights i himlingen.

Soverom:
Etasjen har ett soverom. Rommet har inngang fra kjøkkenet, og har god plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

3. ETASJE
Gang:
Oppe i toppetasjen er det lyst og luftig, med åpning ned til 2. etasje. I gangen er det plass til å sette oppbevaringsmøbler eller sittegruppe. Herfra er det inngang til et bad, samt tre fine soverom.

Bad:
Badet har pene flislagte overflater og mekanisk avtrekk. Rommet har baderomsinnredning med glatte fronter, servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Tre soverom:
Etasjen har tre soverom. Rommene fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. De har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord. Fra to av soverommene er det utgang til en sydvendt balkong på 3 m².

Det opplyses at det er montert osb-plater på flere vegger i huset som gjør det lettere å henge opp det man måtte ønske på veggene.

Innvendige overflater:
Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering
Det medfølger parkering i garasje i egen bolig. Det er montert to Tesla-elbilladere med load-balancing og totalt 8,4 kw via 230v/25a/3-fas. Ladeboksene er koblet til strømnettet.

Utendørs parkering skal ikke være til ulempe for de forskjellige andelshaverene.

Borettslaget disponerer to gjesteplasser, disse skal normalt ikke benyttes av beboerene sine egne kjøretøy.

For øvrig gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse ble bygget av Tømrermester Jørn Walseth, sommer 2023
Huset ble malt av
Linima AS, sommer 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Problemer med varmtvannsbereder i oktober 2025. Det var en forsikringssak. Berederen ble byttet av Dalen VVS. Det elektriske arbeidet ble utført av Elmann AS.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Deler av garasjegulvet har sprekt opp langs porten. Styret i borettslaget jobber med saken.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Det ble sommer 2025 observert rotter nede i hagen. Borettslaget har inngått avtale med skadedyrsbekjempene firma for å ta seg av det.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi kjøpte huset som nybygg, så det er oppgitt i alle dokumentene.

28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Beskriv: Det er reklamasjon på garasjegulv ut mot utbygger.

Bygningssakkyndig
Martin Hoem

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 26.05.2026
Bygning:
Boligen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel og yttertak er tekket med takstein.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Dører:
Ytterdør i tre, fra byggeår.
Terrassedører med isolerglass, fra byggeåret.

Balkong/terrasse:
1. etasje: Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til 62 m².
2. etasje: Nordvendt balkong i trekonstruksjon, målt til 4 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,22 meter. Sydvendt balkong i trekonstruksjon, målt til 5 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,24 meter.
3. etasje: Sydvendt balkong i trekonstruksjon, målt til 3 m². Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,23 meter.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i kott under trapp.
Synlige avløpsrør er i plast.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 188 liter, produsert i 2025.

Luftbehandling:
Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Elkraft:
Sikringer av jordfeilautomater.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).

TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Yttervegg: Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt. Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

Terrengforhold: Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

Overflater (Bad - 2. etasje): Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker. Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

Overflater (Bad - 3. etasje): Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen. Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje): Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og kontroll,

grunnet sidepanel på badekaret som er silikonert fast i en vegg. Dette gjør vedlikehold mer krevende, og manglende rensing kan føre til redusert avrenning. Forholdet gir noe økt risiko for vannansamling og fuktrelaterte skader over tid dersom sluket ikke følges opp jevnlig.

Andre innvendige forhold: Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Byggegrunn: Byggegrunn er ukjent. Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje):
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje):
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje):
Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende medfølger ikke:
- Hyller og knagger
- Pendlene på stua eller i vinduene
- Kommoder og hyller

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
Varmekabler i alle bad. Varmefoliefolie i alle soverom og stue/kjøkken.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om et årlig strømforbruk på 26 000 kWh. Dette inkluderer lading av to elbiler daglig.
Forbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, snømåking.
Felleskostnadene forfaller den 22. hver måned.

Andre utgifter
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 087 643,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 350 573,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes

høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber, kr. 1 109,- pr mnd.

Borettslaget

Om borettslaget
Diverse opplysninger om borettslaget:
- Lagets navn er Høybråtenveien 89A-D Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. Burettslagslova (”brl.”) § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.
- Laget eier eiendommen Høybråtenveien 89A-D, med gårdsnummer 107, bruksnummer 291 i Oslo Kommune.
- Laget består av fire andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.
- Kun fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12.

Forretningsfører
Høybråtenveien 89a-D Borettslag

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Borettslaget har ingen felles lån.

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Andelen har ingen andel fellesgjeld. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 272,- pr. 01.01.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er overskudd på kroner 2 436,-. Per mai 2026 har ikke megler mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

I henhold til husordensregler skal ikke dyrehold være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11.

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 92341557

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 440 kvm (Eiertomt)
Uteareal er fellesareal. Hver bolig har 8x8 m privat uteareal, som inkluderer plattingen.

Felles tomt utenfor plattingen som alle i borettslaget kan benytte, her står det bla. et stort epletre, det er gressplen som gir boltringsplass for store og små. På vinterhalvåret er det her en nydelig akebakke som er populært for barna i det lille borettslaget.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Beliggenhet og Nærområde
Høybråten er et svært attraktivt, populært og barnevennlig boligområde som ligger ca. 12 km nordøst for Oslo sentrum. Området er kjent for kort vei til både skoler og barnehager. Det er kun 6 minutters gange til populære Høybråten barneskole, og det er gang- og

sykkelavstand til Stasjonsfjellet ungdomsskole. I nærmiljøet finner man Høybråten park for lek og moro, samt at området også flere gode barnehager, som Øvre Høybråten, Stig barnehage og Starveien barnehage. Sistnevnte kun 6 minutters gange unna boligen!

Friluftsliv og Fritid
Her bor du med marka som nærmeste nabo, noe som gir rike muligheter for tur- og friluftsliv året rundt. Østmarka er kun en kort biltur unna, med sine mange bade- og fiskevann, lysløyper og populære Mariholtet sportsstue. For de aktive finnes et mangfold av tilbud: Høybråten idrettsplass og det brede idrettstilbudet til Høybråten og Stovner IL dekker alt fra fotball og håndball til alpint og turn.

Vinterstid kan du boltre deg i Jerikobakken eller besøke det unike helårsanlegget SNØ på Lørenskog. For golfentusiaster ligger Losby Golf kun en kort kjøretur unna, mens barnefamilier kan glede seg over besøksgården på Nordre Lindeberg eller ridesenteret på Ellingsrud.

Service og Fasiliteter
Daglige innkjøp gjøres enkelt hos Joker og Coop Prix på Høybråten, eller Rema 1000 på Ellingsrud. For et mer omfattende tilbud er veien kort til store kjøpesentre som Metro, Triaden, Strømmen Storsenter, Alna og Stovner Senter. Her finner du alt fra mote og interiør til vinmonopol, restauranter og kino. Treningstilbudet er også svært godt med sentre som Sats, Condis og Fresh Fitness i umiddelbar nærhet på Lørenskog og Skårer.

Kollektivt og Pendling
Området har utmerket offentlig kommunikasjon som gjør pendling effektivt. Det er ca. 8 minutters gange til Høybråten togstasjon, hvor lokaltoget bruker omtrent 15 minutter til både Oslo S og Lillestrøm. Fra busstoppet Vardeheim går buss nr. 64 til Furuset og Stovner, og fra Karihaugveien (ca. 14 min gange) har du tilgang til ekspressbusser, flybuss og ruter mot Majorstua og Lillestrøm. Med bil er det enkel adkomst til E6, med en kjøretid på ca. 15 minutter til Oslo sentrum og 25 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.07.2022.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning avviker ikke fra de siste godkjente byggetegningene, men rombenevnelsen er endret. I 1. etasje er rommet som blir benyttet som soverom i dag, omtalt som stue. Rommet innenfor er godkjent som en bod.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. Området rundt er regulert til bolig, friområde/park, kjørevei, gangvei mm.

Kommuneplan: KOMMUNEPLAN 2015-2030

Reguleringsplan: S-4220

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker i området:
- Høybråtenveien 87 B - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202602086. Siste dok. 21.05.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: detaljregulering
- Saksnr. 202111374. Saken gjelder Høybråtenveien 79 - Bolig og næring. Sakstype: detaljregulering

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

1962/2427-1/105 27.06.1962 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning. Bestemmelse om gjerde
Kommentar: Eier av gnr. 107, bnr. 291 parsell av bnr. 13 gis tillatelse til å bebygge eiendom på følgende vilkår. Høybråtenveien godkjennes inntil videre i sin næværende brede 5 m bred kjørebane.

1963/6076-1/105 20.05.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Erklæring hvor eier av gnr. 107, bnr. 291 vedtar Oslo kommunes vann- og kloakkreglement. 11 betingelser.

1963/6077-1/105 20.05.1963 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Kommentar: Undertegnede som er eier av gnr. 107, bnr. 291 avgir nederst ende erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke. Undertegnede som er eier av gnr. 107, bnr. 291 forplikter seg til forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

1969/16395-1/105 06.10.1969 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Byggeforbud på nærmere angitt avstand. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Kommentar: Overenskomst mellom eier av gnr. 107, bnr. 291 og Oslo kommunes vann- og kloakkvesen. Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å legge og ha liggende 150 mm vann-, 250 mm spillvann- og 600-800 mm overvannsledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen.

2008/396709-1/200 19.05.2008 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om adkomstrett fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten. Kan ikke slettes uten samtykke GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: ERKLÆRING VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 107/13, 291,516, 1212
1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 107 bnr. 1212 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (4 meter bred) fra Høybråtenveien over gnr. 107 bnr. 13, gnr. 107 bnr. 291 og gnr.107 bnr. 516 som vist med blå farge på kart.

2. V ANN- OG AVLØPSANLEGG - STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Gnr. 107 bnr. 13 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom grir. 107 bnr. 1212 (grunneier) frem til hovedledninger. Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

3. VANN-OG AVLØPSANLEGG- STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Oslo kommune (ledningseier) gis rett til å ha liggende hovedledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 107 bnr. 1212 (grunneier). Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 200,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Nordvik Ekstra Large - Digital markedsføring kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 900,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 18 000,-

Samlet skal selger betale kr. 192 500,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
- Selgers egenerklæring, datert 23.04.2026
- Tilstandsrapport, datert 26.05.2026
- Energiattest, datert 10.05.2026
- Informasjon fra borettslaget, mottatt 27.05.2026
- Protokoll fra årsmøte 2025, datert 12.06.2025
- Regnskap for 2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 07.05.2026
- Ferdigattest, datert 25.07.2022
- Byggemeldte tegninger, datert 03.07.2020
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. mai 2026

Ansvarlig megler
Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket
Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring,

finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Høybråtenveien 89B

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	7 min 0.5 km
Haugen skole (1-7 kl.) 573 elever, 32 klasser	21 min 1.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	21 min 1.8 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	13 min 1.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.6 km
OKS Videregående skole	9 min

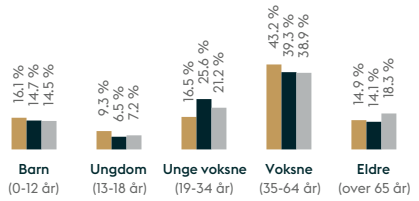
Offentlig transport

Vardeheim Linje 64	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Ellingsrudåsen Linje 2	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.3 km
Oslo Gardermoen	26 min

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	11 min 0.9 km
Stig barnehage	14 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østre Høybråten/Lundås	3 149	1 254
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høybråten Park	2 min
Starveien brl. ballplass	7 min
EVO SNØ	18 min
Sportytude Lørenskog Snø	18 min

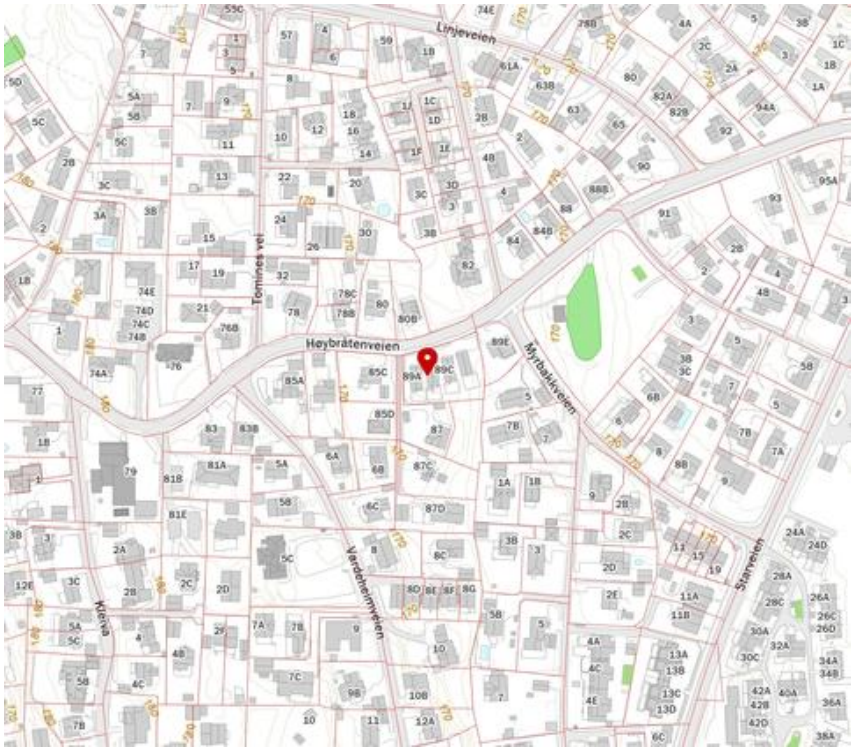
«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
65-0060/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Høybråtenveien 89B, 1088 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Katarina With, Eirik Lohne Bakken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
11. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27750394
Forsikret i: DnB, Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Terrasse ble bygget av Tømrermester Jørn Walseth, sommer 2023 Huset ble malt av Linima AS, sommer 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Problemer med varmtvannsbereder i oktober 2025. Det var en forsikringssak. Berederen ble byttet av Dalen VVS. Det elektriske arbeidet ble utført av Elmann AS.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Deler av garasjegulvet har sprekt opp langs porten. Styret i borettslaget jobber med saken.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Det ble sommer 2025 observert rotter nede i hagen. Borettslaget har inngått avtale med skadedyrsbekjempene firma for å ta seg av det.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vi kjøpte huset som nybygg, så det er oppgitt i alle dokumentene.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er reklamasjon på garasjegulv ut mot utbygger.

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0060/26

Tilstandsrapport

Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo

Enebolig | Byggeår: 2022 | BRA-i: 178 m²

Norske Boligrapporter NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 23.03.2026
Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo | Matrikkel: 301-107/291/0/0 | Referanse: 2026-0299

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 23.03.2026

Andre begrensninger: Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

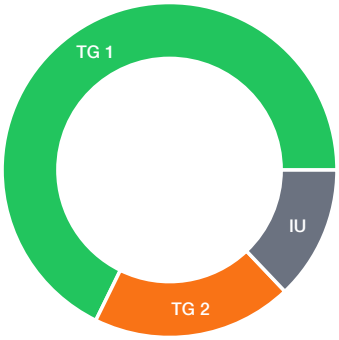
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (6)

- Yttervegg
- Terrengforhold
- Overflater (Bad - 2. etasje)
- Overflater (Bad - 3. etasje)
- Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje)
- Andre innvendige forhold

IU – Ikke undersøkt (4)

- Byggegrunn
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2. etasje)
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

- Radon

Vurderinger

Taktekking

TG 1

Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold

For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

Yttervegg

TG 2

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.

Vurderte forhold

Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholdsnivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurdering av registrerte avvik

- Kledningen er montert med mindre avstand til terrenget enn anbefalt. Dette gir økt fuktbelastning fra vannsprut, snø og fukt fra bakken, noe som over tid kan føre til råteskader og redusert levetid for kledningen.

Tak/Loft

TG 1

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon.
Luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold

Konstruksjonen er kontrollert fra utsiden med tanke på svank/svak i møne, fuktskader og skjolder, skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er gjort fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Vær oppmerksom på at dette gir en svært begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Byggegrunn

IU

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

Drenering

TG 1

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Fuktsikringen for slike konstruksjoner ligger normalt skjult og kan ikke kontrolleres. Det er i dette tilfellet ikke vært mulig å undersøke om det er noe fuktsikring om denne er tilfredstillende.

Grunnmur/fundament

TG 1

Grunnmur i betong. Fundamentering er ikke synlig.

Vurderte forhold
Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

Terrengforhold

TG 2

Vurderte forhold
Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering og taktekking.

Vurdering av registrerte avvik

- Terrengets fallforhold rundt grunnmuren gjør at vann kan bli liggende inntil muren. Dette gir økt fuktbelastning på konstruksjonen og kan over tid øke muligheten for fuktinntrenging i rom under terreng. Det anbefales å forbedre fallforholdene slik at vann ledes bort fra bygningen.

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Ytterdør i tre, produsert 2022-02-24.
Terrassedører med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold
Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

1. etasje
Sydvendt terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 62 m².
Den plassbygde trappen er inkludert i oppgitt areal.

2. etasje:
Nordvendt balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 4 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,22 meter.

Sydvendt balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,24 meter.

3. etasje:
Sydvendt balkong i trekonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,23 meter.

Vurderte forhold
Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon på membran og membransmansjetter.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 42 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad - 2. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon på membran og membransmansjetter.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 2. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 36 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker.
- Det er registrert misfarging i flisefugene. Misfarging oppstår ofte som følge av fuktbelastning, smuss, såperester eller begynnende mikrobiell vekst. Ved vedvarende misfarging kan utskifting av fuger være aktuelt.

Bad - 2. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 2. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusj på gulv.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 2. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 2. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra byggeåret.
Det er fremvist FDV-dokumentasjon på membran og membransmansjetter.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 10 mm.

Vurderte forhold
Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert bom (hulrom) under enkelte fliser. I kombinasjon med riss eller sprekker i stive fuger kan dette tyde på bevegelser i underlaget, redusert vedheft og fuktpåkjenning over tid. Hulrom kan over tid føre til at fliser løsner eller sprekker.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er under anbefalt 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Fallet er under 1:100 på deler av rommet. Ved slikt fall stiller teknisk forskrift krav om membranoppkant på minimum 15 mm ved døråpningen. Det er ikke registrert synlig oppkant, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet og påvirke tilstøtende konstruksjoner ved lekkasje eller vannsøl.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold
Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har begrenset tilgjengelighet for rengjøring og kontroll, grunnet sidepanel på badekaret som er silikonert fast i en vegg. Dette gjør vedlikehold mer krevende, og manglende rensing kan føre til redusert avrenning. Forholdet gir noe økt risiko for vannansamling og fuktrelaterte skader over tid dersom sluket ikke følges opp jevnlig.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold
Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold
Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.
Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kott under trapp, med sensor montert i kjøkkenet.

Vurderte forhold
Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Montert i kott under trapp.

Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold
Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold
Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Utskifting av filter en gang i året.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 188 liter, produsert i 2025.

Vurderte forhold
Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Andre innvendige forhold

TG 2

Dette punktet gjelder registrerte observasjoner som den sakkyndige har lagt merke til under befaringen.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Det er utført en forenklet kontroll av anlegget, da det ikke foreligger el-tilsyn de siste fem årene. Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2025	Tilkobling av ny bereder i kott.
2022	Installasjon av nyanlegg.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Nei

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
178 m²	**178 m²**	**-**	**-**	**74 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Enebolig (Byggeår: 2022)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	62 m²
2. etasje	66 m²	-	-	**66 m²**	9 m²
3. etasje	46 m²	-	-	**46 m²**	3 m²
Sum Enebolig	**178 m²**	**-**	**-**	**178 m²**	**74 m²**

Romfordeling

1. etasje	BRA-i: Kott, Innredet rom , Garasje , Soverom, Entré, Bad
2. etasje	BRA-i: Kjøkken, Stue, Soverom, Bad
3. etasje	BRA-i: Tre soverom , Gang, Bad

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Boligen oppført med grunnmur i betong, yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming og peis.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Varmekabler i alle bad.
Varmefoliefolie i alle soverom og stue/kjøkken.

Vurdering av varmekabler og folie inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,41 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Enkelte overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent: Kvik.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Mikrobølgeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Kjøleskap.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?**Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2025	Utskifting av varmtvannsbereder. Kommentar: Det er fremvist samsvarserklæring på tilkobling av det elektriske. Arbeider er utført som en reklamasjonssak.	Ja
2023	Bygd terrasseplatting på sydsiden av boligen. Kommentar: Fremvist fakturakopi på utført arbeid.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Høybråtenveien 89B, 1088 Oslo**
Matrikkel: **301-107/291/0/0**

Eierform: **Andel**
Andelsnummer: **2**
Eier adkomstdokumenter: **Eirik Lohne Bakken og Katarina With**

Hjemmelshaver: **HØYBRÅTENVEIEN 89A D BORETTSLAG**

Kunde: **Katarina With**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **23.03.2026**

Tilstede ved befaring: **Katarina With (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **29.05.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

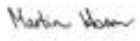
Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

Tilstandsgrad 1: Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Høybråtenveien 89a-D Borettslag

Vår ref: 65-0060/26
Fjellhamar, 08.05.2026

Megleropplysninger på Høybråtenveien 89B - andelsnr. 2 i Høybråtenveien 89a-D Borettslag, org.nr. 923 669 604 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Katarina With	Høybråtenveien 89b , 1088 Oslo	22.03.1987
Eirik Lohne Bakken	Høybråtenveien 89b , 1088 Oslo	16.01.1983

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):	Katarina With, Eirik Lohne Bakken			
Styreleder	Navn: Martin Bore	Tlf.: 466 61 305	E-post.: martinbore@icloud.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Borettslagets eiendommer:	Gnr.: 107	Bnr.: 291	Snr.:	Kommune: 0301 Oslo
Borettslagets org.nr:	923 669 604	Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet? GUNNAR KIND AS		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?	☐ Ja ☒ Nei	
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige - 92341557			
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		

PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Parkering i garasje i egen bolig. Elbillader er andelshavers eget ansvar				
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

DYREHOLD		
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se husordensregler: Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11.

GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT			
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?	
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Se vedtekter
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	styreleder

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Borettslagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1						
2						

Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr		
Har borettslaget formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 45.088 (per 1.1)	Hva er andelens andel formue? Kr 11.272 (per 1.1)

IN-ORDNING			
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?	☐ Ja ☐ Nei
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?			☐ Ja ☐ Nei

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3750,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	22. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, eiendomsskatt, snømåking			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		
Har borettslaget sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Andelens renteinntekter kr:	7	Andelens renteutgifter kr:	0

GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her: Uteareal er fellesareal. Hver bolig har 8x8m privat uteareal, som inkluderer plattingen

For Høybråtenveien 89a-D Borettslag

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post l.wold@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Protokoll fra Generalforsamling i Høybråtenveien 89A-D borettslag

Dato: torsdag 12 juni 2025.

Tid: 20:30.

Sted: Høybråtenveien 89D.

Saksliste

1. Konstituering

1a) Opptaking av navnefortegnelse.

- Andel 1
  - Martin og Martine
- Andel 2
  - Eirik
- Andel 3
  - Gjermund
- Andel 4
  - Ronny og Katarina

100% av andelene er representert.

1b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen. Vedtak:

- Protokollfører: Martin
- Undertegner: Eirik

1c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn. Vedtak:

- Vedtatt

2. Årsberetning fra styret

- Det er arrangert styremøter ved behov
- Det er utført nødvendig vedlikehold av bygningsmassen ved at alle husene er malt.

3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

Vedtak:

- Årsoppgjøret/regnskapet godkjennes
- Overskuddet overføres til egenkapital

4. Godtgjørelse til styret og revisor.

Vedtak:

- Ingen godtgjørelse til styret
- Revisjon: 19.375,- kroner.

5. Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.

`Ingen styremedlemmer er på valg i år`

6. Eventuelt

- Ingen saker behandlet

Signatur

Martin Bore, protokollfører (sign)

Eirik Lohne Bakken, undertegner (sign)

Husordensregler for Høybråtenveien 89A-D borettslag

Sist endret i generalforsamling 18.09.2024

Generelt

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelshavere eller brukere av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11. Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand og andre som han har gitt adgang til eiendommen.

Orden

Den enkelte andelshaver plikter å holde alminnelig orden på utendørs fellesarealer. Videre plikter andelshaveren å holde orden på og sørge for stell av utearealer som hører til andelshaverens bruksenhet.
Gjenstander tilhørende beboere kan ikke plasseres i fellesrom eller på felles utendørsarealer uten tillatelse fra borettslagts styre. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende må forhåndsgodkjennes av styret.

Ro

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero.
Skal det holdes selskap i boligen etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere i borettslaget dersom de kan bli sjenert.
Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må kun skje slik at det ikke sjenerer andre beboere i borettslaget. All høy musikk er forbudt når det skal være alminnelig nattero.
Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21 og kl. 08 på hverdager og kl. 16 og 10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere varsles i god tid.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. borettslagsloven § 5-11.

Parkering

Utendørs parkering skal ikke være til ulempe for de forskjellige andelshaverene. Borettslaget disponerer to gjesteplasser, disse skal normalt ikke benyttes av beboerene sine egne kjøretøy.

Søppel

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver andelseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av borettslagslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttes av generalforsamlingen med alminnelig flertall.

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2025 665430

Enheten

Organisasjonsnummer:	923 669 604
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG
Forretningsadresse:	Høybråtenveien 89A 1088 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Martin Bore
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	09.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.07.2025

Organisasjonsnr: 923 669 604
HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		160 000	143 500
Sum inntekter		**160 000**	**143 500**
Kostnader			
Lønnskostnad	2		
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3		
Annen driftskostnad	2	159 884	168 633
Sum kostnader		**159 884**	**168 633**
Driftsresultat		**116**	**-25 133**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15	5
Annen finansinntekt		2 305	
Sum finansinntekter		**2 320**	**5**
Netto finans		**2 320**	**5**
Resultat før skattekostnad		**2 436**	**-25 128**
Årsresultat		**2 436**	**-25 128**
Årsresultat etter minoritetsinteresser		**2 436**	**-25 128**
Totalresultat		**2 436**	**-25 128**
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		2 436	-25 128
Sum overføringer og disponeringer		**2 436**	**-25 128**

Organisasjonsnr: 923 669 604
HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	35 980 606	35 980 606
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3		
Sum varige driftsmidler		**35 980 606**	**35 980 606**
Sum anleggsmidler		**35 980 606**	**35 980 606**
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		2 000	3 000
Andre kortsiktige fordringer			7 500
Sum fordringer		**2 000**	**10 500**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		58 346	7 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**58 346**	**7 034**
Sum omløpsmidler		**60 346**	**17 534**
SUM EIENDELER		**36 040 952**	**35 998 140**
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (4 andeler à pål kr 5 000)		20 000	20 000
Annen innskutt egenkapital		-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		**8 860**	**8 860**
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		251 664	254 100
Sum opptjent egenkapital		**-251 664**	**-254 100**
Sum egenkapital	**4**	**-242 804**	**-245 240**

Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Borettsinnskudd	5	36 243 380	36 243 380
Sum annen langsiktig gjeld		**36 243 380**	**36 243 380**
Sum langsiktig gjeld		**36 243 380**	**36 243 380**
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		40 375	
Sum kortsiktig gjeld		**40 375**	
Sum gjeld		**36 283 755**	**36 243 380**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**36 040 952**	**35 998 140**

Organisasjonsnr: 923 669 604
HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

2024
Høybråtenveien 89a-d Borettslag

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet
Revisors beretning

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

Org.nr.: 923 669 604

RESULTATREGNSKAP

HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2024**	**2023**
Annen driftsinntekt		160 000	143 500
Sum driftsinntekter		**160 000**	**143 500**
Annen driftskostnad	2	159 884	168 633
Sum driftskostnader		**159 884**	**168 633**
Driftsresultat		**116**	**-25 133**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		15	5
Annen finansinntekt		2 305	0
Resultat av finansposter		**2 320**	**5**
Resultat før skattekostnad		2 436	-25 128
Årsresultat		**2 436**	**-25 128**
OVERFØRINGER			
Overført til udekket tap		-2 436	25 128
Sum overføringer		**2 436**	**-25 128**

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

BALANSE

HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	35 980 606	35 980 606
Sum varige driftsmidler		**35 980 606**	**35 980 606**
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		**35 980 606**	**35 980 606**
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		2 000	3 000
Andre kortsiktige fordringer		0	7 500
Sum fordringer		**2 000**	**10 500**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		58 346	7 034
Sum omløpsmidler		**60 346**	**17 534**
Sum eiendeler		**36 040 952**	**35 998 140**

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

BALANSE

HØYBRÅTENVEIEN 89A-D BORETTSLAG

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Andelskapital (4 andeler à pål kr 5 000)		20 000	20 000
Annen innskutt egenkapital		-11 140	-11 140
Sum innskutt egenkapital		**8 860**	**8 860**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-251 664	-254 100
Sum opptjent egenkapital		**-251 664**	**-254 100**
Sum egenkapital	**4**	**-242 804**	**-245 240**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	5	36 243 380	36 243 380
Sum annen langsiktig gjeld		**36 243 380**	**36 243 380**
KORTSIKTIG GJELD			
Annen kortsiktig gjeld		40 375	0
Sum kortsiktig gjeld		**40 375**	**0**
Sum gjeld		**36 283 755**	**36 243 380**
Sum egenkapital og gjeld		**36 040 952**	**35 998 140**

Oslo,
Styret i Høybråtenveien 89a-d Borettslag

Martin Bore styreleder	Eirik Lohne Bakken styremedlem
Gjermund Smiseth styremedlem	Ronny Messinger styremedlem

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. I samsvar med regnskapslovens § 4-5 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er til stede og at denne forutsetningen er lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres, men avskrives ikke . Gjennomført vedlikehold skal være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse på eiendommen. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivingen reverseres når grunnlaget for nedskrivingen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Endringer i disponible midler

Forskrift om årsoppgjør og årsberetning for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

	2024	2023
Disponible midler 01.01.	17 534	42 663
Årets resultat	2 436	(25 128)
Endring borettsinnskudd	0	0
Andre periodiseringer	0	0
Disponible midler 31.12.	19 970	17 534

Note 2 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023

Borettslaget har i 2024 ikke sysselsatt noen årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSER
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

YTELSER TIL LEDENDE PERSONER

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

REVISOR
Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr 19 375 inkl. mva.
I tillegg kommer honorar for andre tjenester med kr 0 inkl. mva.

Note 3 Varige driftsmidler

	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2024	35 980 606	35 980 606
Anskaffelseskost 31.12.2024	**35 980 606**	**35 980 606**
Bokført verdi 31.12.2024	**35 980 606**	**35 980 606**
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2024	0	0
Årets avskrivninger	0	0
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2024	**0**	**0**

Eiendommen består av 4 seksjoner. Eiendommen tilhører borettslaget og er ikke gjenstand for avskrivninger. Gjennomført vedlikehold skal være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse på eiendommen.

Totalpantet i borettslagets eiendom utgjør kr 36 400 000.

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen egenkapital	Innskutt egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	20 000	0	-11 140	-254 100	-245 240
Årets resultat				2 436	2 436
Pr 31.12.2024	**20 000**	**0**	**-11 140**	**-251 664**	**-242 804**

Note 5 Borettsinnskudd

	2024
Borettsinnskudd	36 243 380
Balanseført verdi av de pantsatte eiendeler	35 980 606

Gjeld til utbygger ble konvertert til borettsinnskudd i 2022. Det er etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet pålydende kr 50 000 000 for fellesskapet av andelseierne, jfr. Brl § 2-11 (1).

Penneo Dokumentnøkkel: 1PNDD-0X6U4-DYHUJ-PIEDR-4DE9G-UB59L

Til generalforsamlingen i Høybråtenveien 89A-D Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Høybråtenveien 89A-D Borettslag som viser et overskudd på kr 2 436. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighets-standarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Moss Revisjonskontor AS
rune madsen · iren juliussen · aurang zeb rauf
statsautoriserte revisorer / statsautoriserte regnskapsførere

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Moss, den 9. juni 2025

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen
Statsautorisert revisor

Vedtekter for Høybråtenveien 89A-D borettslag

Vedtatt på generalforsamling den 2024-09-18.

1 Lagets navn, forretningskontor og eiendom

1.1 Lagets navn og forretningskontor

Lagets navn er Høybråtenveien 89A-D Borettslag med forretningskontor i Oslo, jfr. Burettslagslova ("brl.") § 2-2 første ledd nr. 1 og 2.

1.2 Lagets eiendom

Laget eier eiendommen Høybråtenveien 89A-D, med gårdsnummer 107, bruksnummer 291 i Oslo Kommune.

2 Lagets formål

2.1 Eksklusiv borett

Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne en eksklusiv borett til en bolig i det bygg borettslaget eier, jfr. brl. §§ 1-1 første ledd første punktum og 5-1.

2.2 Virksomhet i sammenheng med hovedformålet

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet, jfr. brl. § 1-1 første ledd annet punktum.

3 Antall andeler og andelenes pålydende

Laget består av fire andeler. Hver andel har pålydende verdi på NOK 5.000, jfr. brl. §§ 2-2 første ledd nr. 3 og 3-1.

4 Andelseierne

4.1 Fysiske personer

Kun fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget, jfr. brl. §§ 4-1 og 2-12.

4.2 Fysiske personer kan bare eie én andel

Ingen fysiske personer (enkeltpersoner) kan eie mer enn èn andel, jfr. brl. § 4-1.

4.3 Juridiske personer adgang til å erverve andeler

Juridiske personer som nevnt i brl. § 4-2 første ledd, som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst èn, av andelene i borettslaget, i henhold til brl. § 4-2 første ledd.

4.4 Kreditor og usolgte andeler

Uten hinder av det som fremgår av punkt 4.1, 4.2 og 4.3, kan en kreditor erverver en eller flere andeler for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen(e), jfr. brl. § 4-2 andre ledd første punktum. Det samme gjelder noen som erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid, jfr. brl. § 4-2 annet ledd annet punktum.

5 Generalforsamlingen

5.1 Myndighet
Generalforsamlingen har den øverste myndighet i laget, jfr. brl. § 7-1. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, jfr. brl. § 7-9.

5.2 Møterett
Alle andelseiere har rett til å delta i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett, med de begrensninger som følger av punkt 5.15. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg, jfr. brl. § 7-2 første ledd.
Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i laget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede om ikke det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall, jfr. brl. § 7-2 annet ledd.

5.3 Fullmektig og rådgiver
En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier, men når flere eier en andel sammen, kan de ha felles fullmektig. En fullmakt kan kalles tilbake når som helst, jfr. brl. § 7-3 første ledd.
Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det, jfr. brl. § 7-3 annet ledd.

5.4 Ordinær generalforsamling
Laget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret skal på forhånd varsle alle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som noen ønsker skal tas opp, jfr. brl. § 7-4 første ledd.
Spørsmålet om godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen skal alltid behandles og avgjøres i den ordinære generalforsamlingen, jfr. brl. § 7-4 annet ledd.
Årsregnskapet, årsberetningen og revisjonsberetningen skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse, jfr. brl. § 7-4 tredje ledd.
Årsregnskapet og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet. Revisors beretning skal alltid leses opp.

5.5 Ekstraordinær generalforsamling
Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig opplyser hvilke saker de ønsker behandlet, jfr. brl. § 7-5.

5.6 Innkalling til generalforsamling
Generalforsamlingen skal innkalles av styret. Innkallingen skal være send minst åtte og høyst tyve dager før møtet skal holdes. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager, jfr. brl. § 7-6 første ledd.
Alle andelseiere med kjent adresse skal ha skriftlig innkalling. Innkalling kan sendes elektronisk, herunder til andelseierens e-postadresse, jfr. brl. § 7-6 tredje ledd.

5.7 Saker som skal tas med i innkallingen
I innkallingen skal de sakene som skal behandles, være klart angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være tatt inn i innkallingen, jfr. brl. § 7-7 første ledd.
Saker som en andelseier ønsker skal tas opp på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i
innkallingen når styret har mottatt krav om det før utløpet den fastsatte frist for innlevering av saker, jfr. brl. § 7-7 annet ledd.

5.8 Om hvilke saker generalforsamlingen skal og kan behandle
Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om

ikke alle andelseierne i laget samtykker, og ikke annet følger av særlig lovbestemmelse, jfr. brl. § 7-8. At saken ikke er nevnt i innkallingen, hindrer likevel ikke at:
a) b) c) den ordinære generalforsamlingen avgjør saker som etter loven eller vedtektene skal tas opp på hver ordinær generalforsamling;
det blir valgt styremedlemmer når noen står på valg;
det blir vedtatt å kalle inn ny generalforsamling til å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

5.9 Hvilke saker den ordinære generalforsamlingen skal behandle

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 5:
1. Konstituering
a) Opptaking av navnefortegnelse.
b) Valg av protokollfører og én person til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen.
c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Årsberetning fra styret.
3. 4. 5. 6. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap. Godtgjørelse til styret og revisor.
Valg av styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.
Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir besluttet.

5.10 Stemmerett

Hver andelseier har én stemme på generalforsamlingen, uavhengig av om andelseieren har flere andeler, jfr. brl. § 7-10 første ledd.

5.11 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning, jfr. brl. § 7-11.

5.12 Vedtektsendringer

Vedtektsendring kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

5.13 Generalforsamlingsprotokoll

Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og den som ble valgt til å medundertegne protokollen, jfr. brl. § 7-9 annet ledd.

6 Styret

6.1 Styret

Styret skal ha minst tre og høyst fem medlemmer, jfr. brl. § 2-2 første ledd nr. 4 Bare myndige, fysiske personer kan være styremedlemmer, jfr. brl. § 8-1.

6.2 Valg av styremedlemmer

Generalforsamlingen skal velge styremedlemmene. Styrelederen skal velges særskilt, jfr. brl. § 8-2 første ledd. Generalforsamlingen kan velge opp til fire varamedlemmer til styret, jfr. brl. § 8-2 annet ledd. Styremedlemmer og eventuelle varamedlemmer kan gjenvelges.

6.3 Tjenestetid og avsetting

Styremedlemmene gjør tjeneste i to år om ikke annet er fastsett av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 første ledd.
Et styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret og generalforsamlingen skal gis rimelig forhåndsvarsel, jfr. brl. § 8-3 annet ledd.
Et styremedlem kan avsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-3 tredje ledd, med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

6.4 Vederlag

Vederlag til styremedlemmene skal fastsettes av generalforsamlingen, jfr. brl. § 8-4.

6.5 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Innkalling til styremøte skal foretas av styrelederen. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret blir sammenkalt, jfr. brl. § 8-5.

6.6 Vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer, inkludert eventuelle varamedlemmer, er til stede, jfr. brl. § 8-6 første ledd.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er avgitt. Står stemmene likt, gjeld det møtelederen har stemt for. De som stemmer for vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene, jfr. brl. § 8-6 annet ledd.

6.7 Møteledelse og styreprotokoll

Styrelederen skal lede styremøtet. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder, jfr. brl. § 8-7 første ledd.
Styret skal føre protokoll over sakene som blir behandlet i styremøtet. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene, jfr. brl. § 8-7 annet ledd.

6.8 Styrets oppgaver

Styret skal lede virksomheten i laget i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer, jfr. brl. § 8-8.

6.9 Vedtak som krever samtykke fra generalforsamlingen

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, gjøre vedtak om, jfr. brl. § 8-9:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold;
b) å øke antall andeler eller å knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie;
c) salg eller kjøp av fast eiendom;
d) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene;
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning;
f) tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene;

6.10 Lagets firma

Lagets firma tegnes av hvert enkelt styremedlem, jfr. brl. § 8-16. Styret kan gi prokura.

8 Forretningsførsel

8.1 Forretningsfører
Borettslaget skal ikke ha forretningsfører.

8.2 Avtale om forretningsførsel
Avtale om forretningsførsel kan inngås av styret. Avtalen skal kunne sies opp av laget med maksimalt seks måneders varsel. Med to tredjedels flertall kan generalforsamlingen gi samtykke til at avtale om forretningsførsel blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opp til fem år, jfr. brl. § 8-10 annet ledd.
Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt. Styret vurderer med jevne mellomrom om forretningsføreren utfører tilfredsstillende arbeid, og vurderer om det er behov for skifte av forretningsfører.

8.3 Forretningsførerens representasjonsrett utad
Forretningsføreren representerer laget utad i saker som gjelder den daglige ledelsen, jfr. brl. § 8-16 annet ledd.

9 Revisjon

9.1 Valg av revisor
Laget skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av generalforsamlingen, jfr. brl. §§ 9-1 og 9-2.

9.2 Revisors oppgaver
Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

9.3 Generalforsamlingens instruksmyndighet
Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

9.4 Revisors godtgjørelse
Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

10 Eierskifte

10.1 Godkjenning
Ny andelseier skal godkjennes av laget. Godkjennelse kan ikke nektes saklig grunn. Er ikke melding om nekting av godkjenning kommet fram til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjennelse kom fram til laget, skal godkjennelse anses for å være gitt, jfr. brl. § 4-5 første ledd.

10.2 Erververens rett til å bruke boligen
Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjennelse er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 annet ledd.

10.3 Den forrige eierens ansvar
Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til godkjennelse av en ny andelseier er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen, jfr. brl. § 4-5 tredje ledd.

10.4 Gebyr
For arbeid med eierskifte og eventuell godkjennelse, kan laget kreve et vederlag på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen, jfr. brl. § 4-6.

11 Pålegg om salg - tvangssalg

11.1 Pålegg om salg og tvangssalg
Er en andel ervervet i strid med punkt 4 eller 10, kan laget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal være kortere enn tre måneder. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan andelen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, jfr. brl. § 4-8.

11.2 Borettslagets rett til å kjøpe andelen
Ved tvangssalg kan laget kjøpe andelen, jfr. brl. § 4-9.

12 Forkjøpsrett

Verken andelseierne eller andre har forkjøpsrett når en andel i borettslaget skifter eier, jfr. brl. § 4-11. Brl. kapittel V gjelder derfor ikke.

13 Boretten

13.1 Hver andel gir borett
Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å benytte fellesarealene til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene, jfr. brl. § 5-1.

13.2 Sameie i andel
I forhold til laget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv, jfr. brl. § 5-2 første ledd. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr. brl. § 5-2 annet ledd.

14 Overlating av bruken til andre

14.1 Overlating av bruken
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre ut over det som følger av punkt 14.2 til 14.4, jfr. brl. § 5-3.

14.2 Overlating av bruken når andelseieren selv bor i boligen
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre, jfr. brl. § 5-4.

14.3 Overlating av bruken for opp til tre år
Med godkjennelse fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som nevnt i punkt 14.4 bokstav c), har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene. Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjennelse kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-5.

14.4 Overlating av bruken med særlig grunn
Andelseieren kan ellers med godkjennelse fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:
a) andelseieren er en juridisk person, eller;
b) andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller;
c) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, eller;
d) det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfelle som nevnt i første ledd, kan godkjennelse nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. brl. § 5-6.

14.5 Søknad om godkjennelse

Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjennelse av bruker innen en måned etter at søknaden er kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent, jfr. brl. § 5-7.

14.6 Andelseierens ansvar

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 første ledd.
Andelseier som er juridisk person, skal utpeke en fullmektig som kan ta imot meldinger fra laget om bruken av boligen. Fullmektigen skal være en fysisk person. Laget kan kreve skriftlig svar innen ti dager dersom det har henvendt seg skriftlig til den utpekte personen om spørsmål som gjelder mislighold av pliktene i forhold til laget, jfr. brl. § 5-8 annet ledd.
Fysisk andelseier skal holde styret orientert om hvor man kan få tak i han, så lenge andelseieren har overlate bruken av boligen til andre, jfr. brl. § 5-8 tredje ledd.

14.7 Pålegg om flytting

Blir bruken overlatt i strid med reglene her i punkt 14, eller er vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte og eventuelt kreve fravikelse etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 første ledd.
Oppfører brukeren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse frå boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-9 annet ledd.

14.8 Bortfall av bruksrett

Alle bruksretter til boligen bortfaller når andelen skifter eier, jfr. brl. § 5-10 første ledd.
For bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandfelleskapsloven § 3 andre ledd, gjelder likevel vanlige regler om bortfall av heftelser. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse i andelen.
Vedtektsfestet forkjøpsrett blir ikke utløst før bruksretten er bortfalt, jfr. brl. § 5-10 annet ledd.

15 Andelseiernes bruk, vedlikehold mv.

15.1 Bruken av boligen og eiendommen

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere, jfr. brl. § 5-11 første ledd.
En andelseier kan med godkjennelse fra styret gjennomføre tiltak på eiendommen som trengs på grunn funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn, jfr. brl. § 5-11 annet ledd.
Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål, jfr. brl. § 5-11 tredje ledd.
Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, jfr. brl. § 5-11 fjerde ledd.

15.2 Andelseiernes vedlikeholdsplikt m.m.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, jfr. brl. § 5-12 første ledd.
Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen, jfr. brl. § 5-12 annet ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør,

ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner, jfr. brl. § 5-12 tredje ledd.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, jfr. brl. § 5-12 fjerde ledd.

15.3 Andelseiernes erstatningsansvar overfor laget

Laget kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2. Dette gjelder likevel ikke så langt andelseieren godtgjør at misligholdet skyldtes en hindring utenfor andelseierens kontroll, og det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha regnet med hindringen, eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgende av hindringen, jfr. brl. § 5-13 første ledd.
Ligger årsaken til misligholdet hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag heilt eller delvis å oppfylle pliktene, er andelseieren fri for ansvar bare dersom også tredjepersonen ville ha vært ansvarsfri etter bestemmelsen i første avsnitt, jfr. brl. § 5-13 annet ledd.
For tap som følger av at bruken av eiendommen eller deler av eiendommen blir avbrutt, kan laget bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-13 tredje ledd.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater laget å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må laget selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. § 5-13 fjerde ledd.
Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.4 Erstatningsansvar i forhold til andre andelseiere

Dersom andre andelseiere lider tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine etter punkt 15.2, kan de kreve erstatning av andelseieren etter punkt 15.3 dersom tapet er omfattet av erstatningskrav fra laget, jfr. brl. § 5-15 første ledd.
For indirekte tap kan de andre andelseierne bare kreve erstatning dersom misligholdet skyldes feil eller forsømmelse fra andelseierens side, jfr. brl. § 5-15 annet ledd. Som indirekte tap regnes:
a) tap i næring;
b) tap som følge av avbrudd i bruken av eiendommen eller deler av eiendommen, men ikke kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller annen bruker av boligen;
c) tap som følge av skade på annet enn bolig og vanlig tilbehør til bolig.
Andelseieren svarer bare for tap som man med rimelighet kunne påregne som en mulig følge av misligholdet. Unnlater andre andelseiere å avgrense tapet gjennom rimelige tiltak, må de selv bære den tilsvarende delen av tapet, jfr. brl. §§ 5-15 tredje ledd og 5-13 fjerde ledd.
Ansvaret kan settes ned dersom ansvaret vil urimelig for andelseieren. Ved vurderingen skal man legge vekt på størrelsen av tapet sammenlignet med tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers, jfr. brl. § 5-13 femte ledd.

15.5 Ansvar ved eierskifte

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter punkt 15.2 selv om dette skulle ha vært utført av den forrige andelseieren, jfr. brl. § 5-16.

16 Lagets vedlikeholdsplikt mv.

16.1 Vedlikehold m.m. fra laget

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke påhviler andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden skyldes mislighold fra en annen enn andelseier, jfr. brl. § 15-17 første ledd.
Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget

vedlikeholde. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren, jfr. brl. § 15-17 annet ledd.
Andelseieren skal gi tilgang til boligen for utføring av arbeid, og for ettersyn i forhold til vedlikehold, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen brkuer av boligen, jfr. brl. § 15-17 tredje ledd.

16.2 Erstatningsansvar for laget
Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at laget ikke oppfyller pliktene sine etter pkt. 16.1, med de begrensninger som følger av borettslagsloven, jfr. brl. § 5-18.

17 Felleskostnader og fellesgjeld

17.1 Fordeling og inndriving
Som felleskostnader regnes alle kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte boenhet, herunder kostnader til vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.
Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter den fordelingsnøkkel som fremgår av eiendommens bygge- og finansieringsplan.
Fordelingsnøkkelen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen for øvrig medfører at fordelingen fremstår som klart urimelig. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk, som for eksempel kostnader til TV-signal, kostnader til eget forbruk av varme fra felles fyringsanlegg m.v.
Det påhviler styret å påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret.
Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold.

17.2 Panterett for felleskostnader
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet kan ikke være større enn en sum som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden på tidspunktet da tvangsdekning blir vedtatt gjennomført, jfr. brl. § 5-20.

18 Bortfall av bruksretten

18.1 Oppsigelse fra andelseieren
Andelseieren kan si opp boretten med en frist på minst seks måneder. Andelseieren svarer for felleskostnader for tida fram til boretten er bortfalt, om ikke en ny andelseier har overtatt ansvaret før, jfr. brl. § 5-21 første ledd.
Har andelseieren ikke gitt fra seg boretten når fristen er ute, og andelen ikke er avhendet, fell oppsigelsen bort, jfr. brl. § 5-21 annet ledd.
Står oppsigelsen ved lag, og andelen ikke er avhendet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt
etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-21 tredje ledd.
Krav på dekning av felleskostnader som faller på andelen, er omfattet av panteretten etter punkt 17 uten hensyn til om andelseieren hefter for kravet, jfr. brl. § 5-21 fjerde ledd.

18.2 Salgspålegg fra laget
Dersom en andelseier til tross for advarsel misligholder pliktene sine vesentlig, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke i tilfelle der det kan kreves fravikelse etter punkt 18.3. Advarsel skal være gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold vil gi laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være gitt skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder frå pålegget er mottatt, jfr. brl. § 5-22

første ledd.
Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan laget kreve andelen solgt etter brl. § 4-8 annet ledd, jfr. brl. § 5-22 annet ledd.

18.3 Fravikelse

Oppfører andelseieren seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere i eiendommen, kan laget kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jfr. brl. § 5-23.

19 Oppløsning

19.1 Vedtak om frivillig oppløsning

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom. Den ene generalforsamlingen må være den ordinære generalforsamlingen. På hver generalforsamling må minst to tredjedeler av andelseierne stemme for oppløsning, jfr. brl. § 11-1.

19.2 Lovlig avvikling

Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.

19.3 Omgjøring til selveier

Dersom laget oppløses skal de enkelte enhetene gjøres om til selveier og det skal dannes et seksjonssameie i henhold til gjeldende regelverk. Oppgjøret med andelseierne følger hovedregelen om at boligene naturaldeles.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

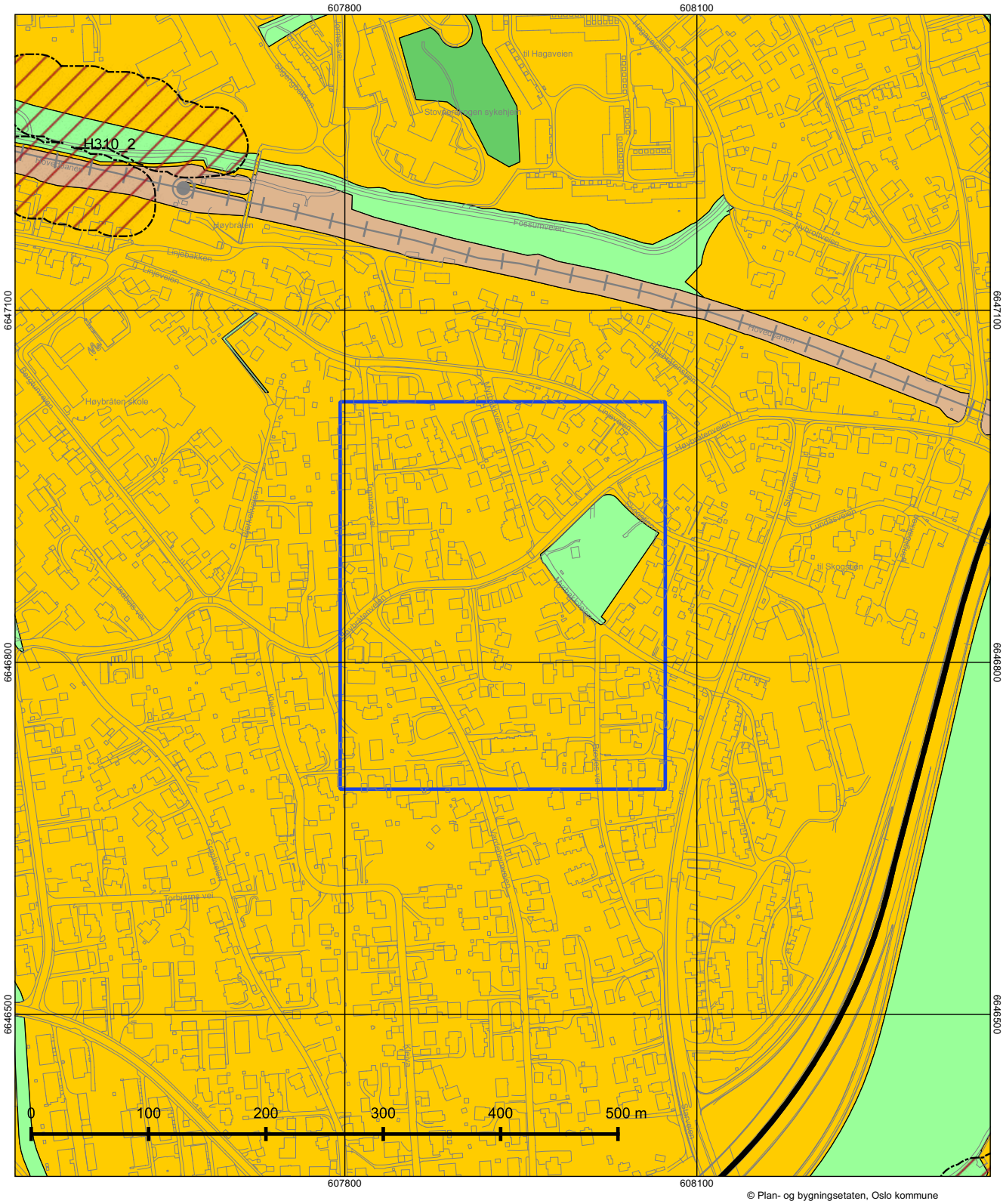
PlottID/Best.nr: 157515/ 86532348
Adresse: Høybråtenveien 89
Gnr/Bnr: 107/291
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157515/86532348
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 25.07.2022
	202013836 - 20 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Emilia Tyrhaug	

Adresse:	HØYBRÅTENVEIEN 89 A-D	Eiendom:	107/291/0/0
Tiltakshaver:	S20 HOLDING AS	Søker:	RAK ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest – Høybråtenveien 89 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av enebolig, hus B, mottatt 05.07.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202013836			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.07.2020	1/21
Avkjørselsplan		03.07.2020	1/23
Utomhusplan	A3-002	03.07.2020	1/24
Plan 1. etasje	A3-100	03.07.2020	1/25
Plan 2. etasje	A3-101	03.07.2020	1/26

Plan 3. etasje	A3-102	03.07.2020	1/27
Plan 4. etasje tak	A3-103	03.07.2020	1/28
Situasjonssnitt	A3-201	03.07.2020	1/29
Prinsippsnitt boliger	A3-202	03.07.2020	1/30
Fasader bolig B	A3-302	03.07.2020	1/32

Klagefristen er tre uker

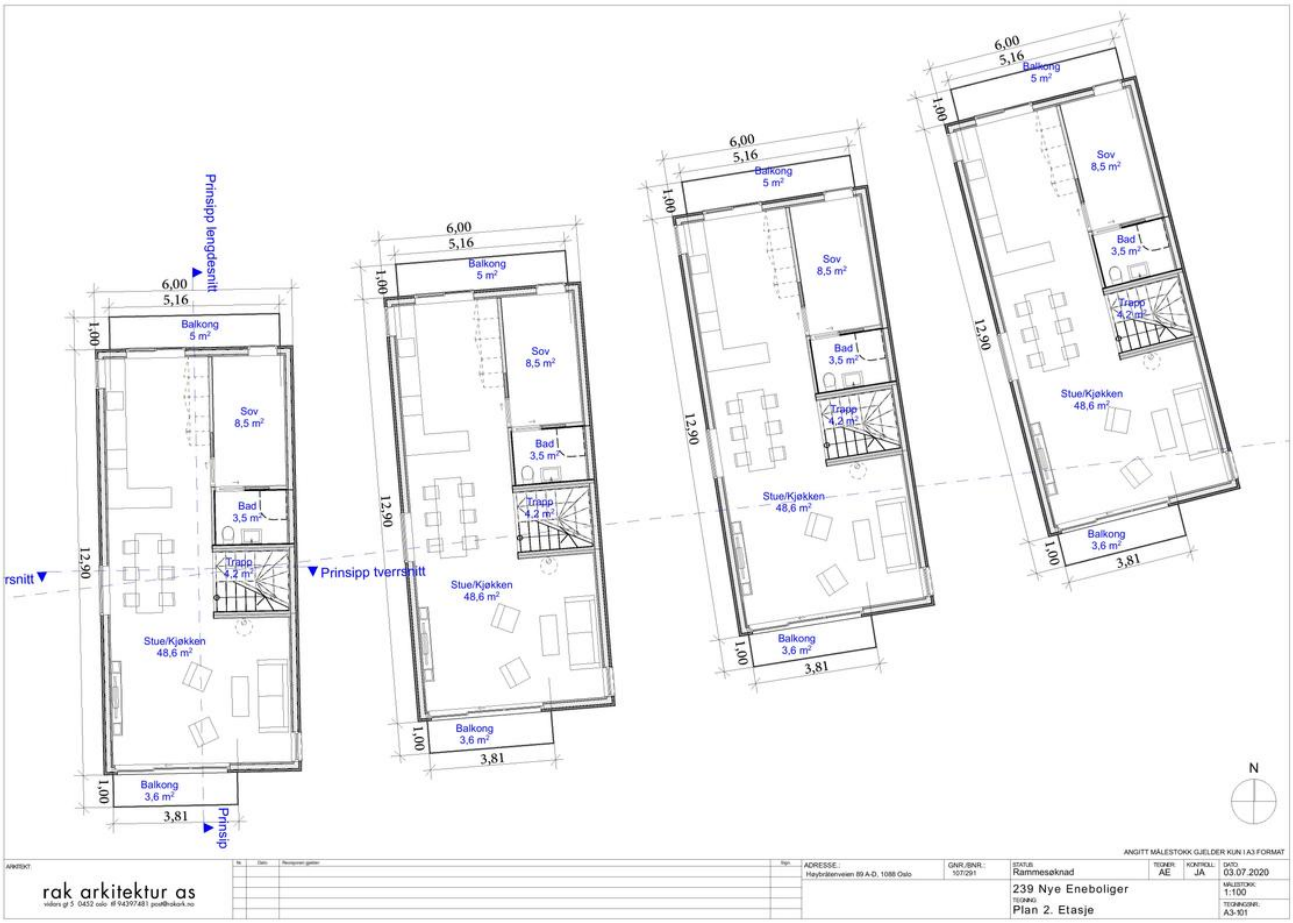
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Emilia Tyrhaug - saksbehandler
Gaute Dekko - for enhetsleder Victoria Remen Sandnes
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
S20 HOLDING AS, Nypeveien 5, 0874 OSLO


Prinsipp lengdesnitt
6,00
Garasje
31,7 m²
12,91
Entrée/Trapp
9,7 m²
Bad
3,5 m²
Tv-stue
14,1 m²
Bod
5,3 m²
Prinsipp tverrsnitt
Prinsipp le
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT
ARKITEKT
rak arkitektur as
ADRESSE:
Heybritenveien 89 A-D, 1088 Oslo
GNR./BNR.:
107/291
STATUS
Rammesøknad
TEGNER
AE
KONTROLL
JA
DATO
03.07.2020
239 Nye Eneboliger
TEGNING
Plan 1. Etasje
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSNR.
A3-100


Prinsipp lengdesnitt
Prinsipp tverrsnitt
6,00
5,16
1,00
12,90
3,81
Balkong
5 m²
Sov
8,5 m²
Bad
3,5 m²
Trapp
4,2 m²
Stue/Kjøkken
48,6 m²
Balkong
3,6 m²
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT
ARKITEKT
rak arkitektur as
ADRESSE:
Høybråtenveien 89 A-D, 1088 Oslo
GNR./BNR.:
107/291
STATUS
Rammesøknad
TEGNER
AE
KONTROLL
JA
DATO
03.07.2020
239 Nye Eneboliger
TEGNING
Plan 2. Etasje
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSNR.
A3-101


Prinsipp lengdesnitt
Prinsipp tverrsnitt
6,00
12,90
1,00
3,68
Sov 12,2 m²
Knevegg
Bad 4,6 m²
Teknisk
Gang/Trapp 13 m²
Åpent rom
Sov 7,8 m²
Sov 7,9 m²
Balkong 3,5 m²
Grense midtsen BRA
Grense 2,10 m
N
ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT
ARKITEKT
rak arkitektur as
ADRESSE:
Heybrittenveien 89 A-D, 1088 Oslo
GNR./BNR.:
107/291
STATUS
Rammesøknad
TEGNER
AE
KONTROLL
JA
DATO
03.07.2020
239 Nye Eneboliger
TEGNING
Plan 3. Etasje
MÅLESTOKK
1:100
TEGNINGSNR.
A3-102



ANGITT MÅLESTOKK GJELDER KUN I A3 FORMAT

ARKITEKT
rak arkitektur as
wilders gt 5 0452 oslo tlf 94397481 post@rakark.no

ADRESSE:
Høybråtenveien 89 A-D, 1088 Oslo

GNR./BNR.:
107/291

STATUS
Rammesøknad

TEGNER: AE
KONTROLL: JA
DATO: 03.07.2020

239 Nye Eneboliger

TEGNING:
Plan 4. Takplan

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNR.: A3-103

16395

6 OKT. 1969

Bredes vei.

O v e r e n s k o m s t.

Mellom eier og skjøteinnehaver av eiendommen gnr. 107, bnr. 291 og Oslo kommune v/Oslo vann- og kloakkvesen inngås denne overenskomst:

Oslo kommune gis rett til uten erstatning for grunn å legge og ha liggende 150 mm vann-, 250 mm spillvann- og 600-800 mm overvannsledning med nødvendige kummer gjennom eiendommen, */. etter en trasé som vist på vedlagte kart, tegn. nr. 13394 a (originalen oppbevares i vann- og kloakkvesenets arkiv), kumstrekningen 1 - 7, mot at Oslo kommune erstatter mulige skader som arbeidet måtte påføre eiendommen og mot at terrenget dettes i samme stand som før ledningsarbeidet ble satt i gang.

Oslo kommune gis rett til fri adgang til eiendommen for å føre tilsyn med ledningene og utføre de nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, mot å yte erstatning og foreta utbedring på samme måte som ved anlegget av ledningene.

Eieren forplikter seg til ikke å bygge over ledningene eller foreta arbeider som kan skade dem eller å gjøre dem vanskelig tilgjengelige.

Dersom partene ikke blir enige om fastsettingen av de foran omtalte erstatninger, fastsettes erstatningene ved skjønn av tre av byfogden oppnevnte skjønnsmenn, og dette skjønn skal være endelig.

Overenskomsten kan tinglyses på eiendommen.

Oslo, den 16/9 1969

Oslo vann- og kloakkvesen:

K.S. Bakstad

Oslo, den 22/9 1969

Eier:

Nils R. Eriksen

Avskriftens riktighet bekreftes!

6077
20 MAI 1963

Erklæring.

Undertegnede som er eier av gr. 107 b.nr. 291 avgir nedestående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann og Kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som er eier av g.nr. 107 b.nr. 291 forplikter seg til å forbinde eiendommens overvanns-avløp til offentlig overvannsledning når som helst kommunen måtte forlange det.

Oslo 25.april 1963.

Nils R. Eriksen.

Avskriftens riktighet bekreftes:

6076
20 MAI 1963

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 87 Høgbråtveien

gnr. 107 bnr 291 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 kloakkavgift.
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 23.1.X. 19.63

N. G. R. Enerhaugen — Skjøteinnehaver

Wilh. R. Enerhaugen — Eier

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

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

Avskriftens riktighet bekreftes:

ERKLÆRING

21/2-62.

27 FEB. 1962
2427

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Høybråtenveien 87 gnr. 107 bnr. 291 i Oslo.
parsell av bnr. 13

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

1. Høybråtenveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 m bred kjørebane.-

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. tinglysingsloven § 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. For eierens plikter er stilt sikkerhet. 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.

Oslo, den 21/2 1962

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

Oslo, den 27/2 1962

Nils R. Eriksen

O. V. V. bl. 5 b. 1000. 6-60. R. A.

Avskrift-s [illegible] -breftes
CR

Velkommen til

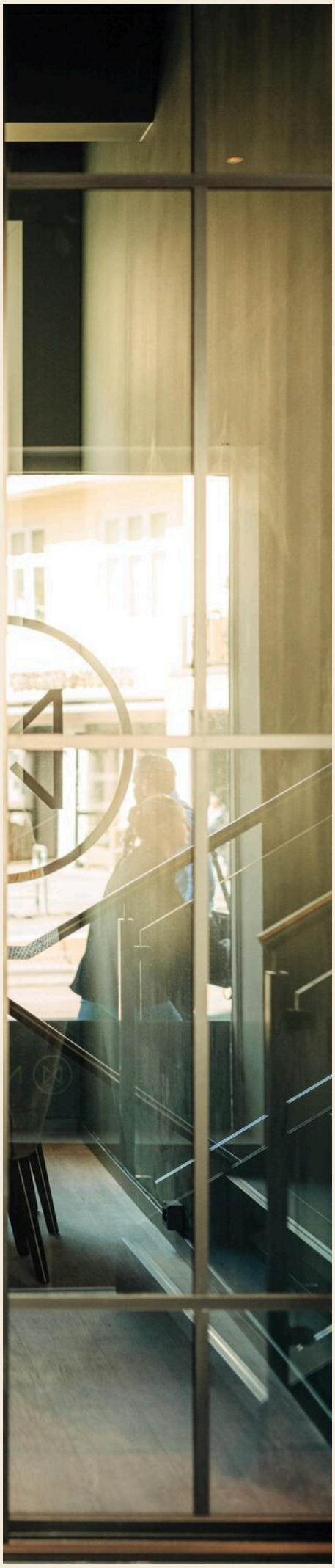
Nordvik Lørenskog

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0060/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Høybråtenveien 89B 1088 OSLO
Matrikkel: Gnr 107, bnr 291 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Silje Hanevik Eia

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
silje@nordvikbolig.no
918 60 848