

Bredes vei 2E



Velkommen til

Bredes vei 2E



Salgsoppgaven produsert 14. november 2025

HØYBRÅTEN

Skap ditt drømmehjem! | Flott tomt | Dobbeltgarasje | Peis | Barnevennlig beliggenhet | 5 sov* | Høybråten skole

Prisantydning	8 500 000,-
Omkostninger	213 880,-
Totalpris	8 713 880,-
BRA-i	201 kvm
Totalt BRA	251 kvm
Soverom	5
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	1947

Ansvarlig megler	Ole Kristian Isdahl
Telefon	468 88 686
E-post	o.isdahl@nordvikbolig.no
Megler	Ragnvald Håland Svendsen
Telefon	904 08 988
E-post	r.svendsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Spennende enebolig med stort potensial beliggende i et attraktivt og barnevennlig område.
Eneboligen ligger på en solrik endetomt med grønn og hyggelig hage. Det er også hellebelagt bakside med plass til grill og utemøblement.
Boligen, fordelt over 3 etasjer, er romslig og lys med en god planløsning hvor du kan skape sitt drømmehus. Her får du fire soverom, to kjøkken, tre bad og to stuer – perfekt for en stor familie eller som investeringsprosjekt med mulighet for utleie.

Høydepunkter:

- Utnyttelsesgrad av tomten på ca 15%
- Flott tomt på ca 1089 kvm med hyggelig hage
- Nyere varmepumpe
- 5 soverom*
- Oppussingsobjekt
- Sokner til Høybråten skole
- Kort vei til offentlig kommunikasjon, servicetilbud og grøntområder
- Mulighet for utleie ved utbygging av kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	201 kvm
BRA-e:	50 kvm
Totalt BRA:	251 kvm

Beskrivelse

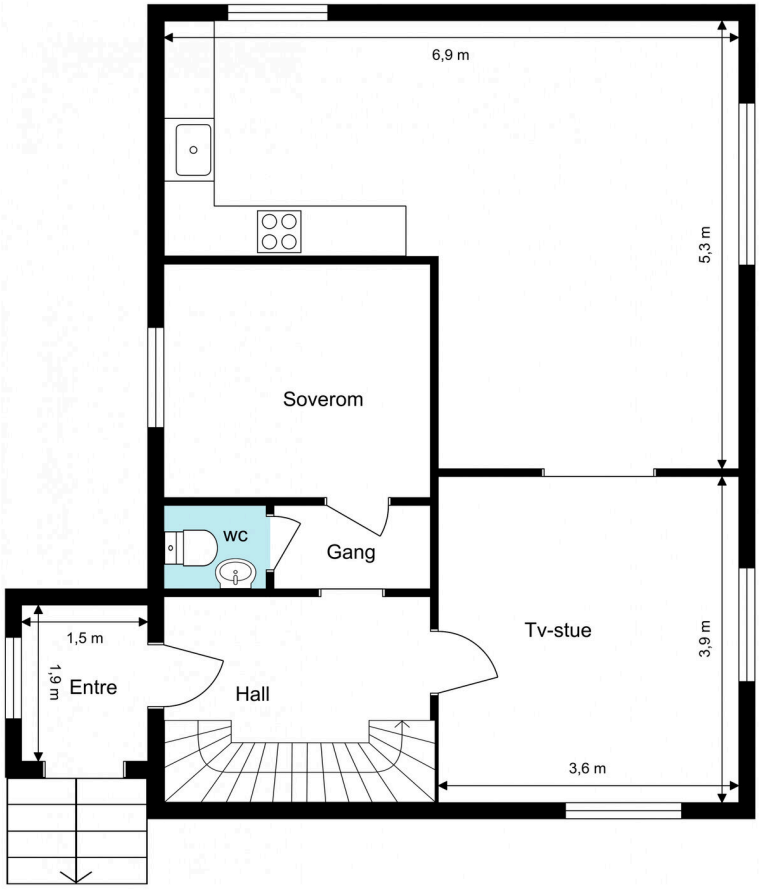
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Trappegang, boder og teknisk rom/vaskerom.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entre, gang/trapp, stue, kjøkken, wc og soverom.
BRA-e: 34 kvm. Garasje
BRA-e: 16 kvm. Uthus
Total BRA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang/trapp, gang, bad, wc og 4 soverom.
Total BRA: 65 kvm.

HUUN PROSJEKT

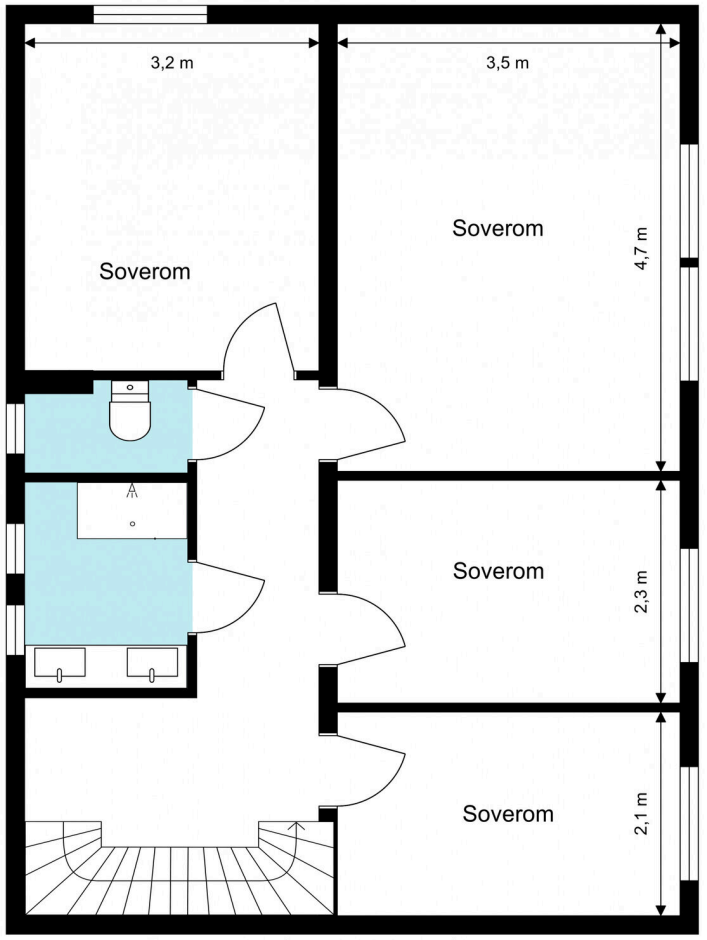
Bredes vei 2E



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

HUUN PROSJEKT

Bredes vei 2E

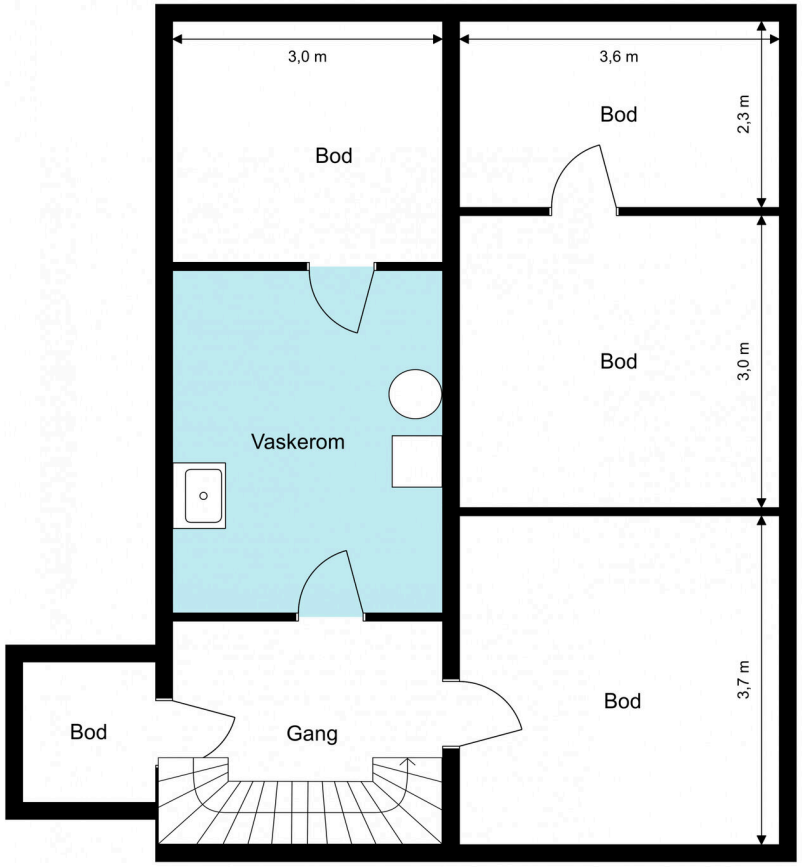


Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

HUUN PROSJEKT

Bredes vei 2E



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

Informasjon

Bredes vei 2E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0028/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Bredes vei 2E, 1088 OSLO
Gnr 102, bnr 246 i Oslo kommune

Selgere
Mubin Hussain Kapur
Sumiyyah Mahmood Kapur

Kjøpesum og omkostninger
8 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
212 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
233 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 713 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 733 080,- (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
1947

Etasje
3

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 201 kvm
BRA-e: 50 kvm
Totalt BRA: 251 kvm

Beskrivelse:
Bolig
Underetasje:
BRA-i: 68 kvm. Trappegang, boder og teknisk rom/vaskerom.
Total BRA: 68 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 68 kvm. Entre, gang/trapp, stue, kjøkken, wc og soverom.
BRA-e: 34 kvm. Garasje
BRA-e: 16 kvm. Uthus
Total BRA: 118 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Gang/trapp, gang, bad, wc og 4 soverom.
Total BRA: 65 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal av uthus er kun antatt ut ifra mål på tegning. Uthus er ikke befart, da denne fremstår som falleferdig og ubrukelig i den stand uthuset står i dag.

Innhold

Enebolig med dobbeltgarasje beliggende på Høybråten-

Bolig over tre plan bestående av:
1.etasje: Entré, gang/trappeløp, toalettrom, kjøkken, stue/spisestue og soverom.
Andreetasje: Gang, baderom, toalettrom og 4 soverom, .
Råkjeller.

Standard

Gulv: Vinyl på bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt. Himlingshøyde er målt til 243cm i 1.etg og ca 243cm i 2.etg.

Vinduer og ytterdører: Vinduer i 1.etg og 2.etg ser stort sett ut til å være av to-lags glass og trekarmer fra 1979. En del slitasje på utvendige karmer pga manglende beslag. Detalj for vindusinnsetting er ikke i tråd med dagens anbefalninger, da trevirke rundt vinduer er utsatt for fuktpåkjenning. Vinduer i kjeller og loft ser ut til å være fra byggeår (1947) og må påregnes skiftet. Knust glass i ett av kjellervinduene registrert. Ytterdører av eldre karakter med svak U-verdi (varmetapstall).

Loft: Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via luke fra gang i 2.etasje. Det ble ikke observert lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak). Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager, samt opptørking av evt fuktig trevirke. En del eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer, vindu og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen. Takhøyde var ca 1,6m og kun stedvis gulvplanker mellom bjelkelag. Loftet ble derfor primært befart fra loftsluke.

Våtrom (Bad 2. etasje): Eldre bad overflatebehandlet ved å male eksisterende fliser og legge vinylbelegg oppå eksisterende fliser. Badet inneholder nytt dusjkabinett og dobbelservant med skuffer under. Disse ble også montert samtidig som oppgradering av overflater i 2025. Det er naturlig avtrekksventil på vegg ved dør, samt ventiler i vinduer. Bør luftes regelmessig via vinduer for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner. Tidligere flislagt gulv belagt med vinyl/ linoleum med sluk under dusjkabinett. Fall er målt med krysslaser og funnet svakt fall rundt sluk og målt ca 5mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm. Generelt er fallet for svakt og vannsamlinger må påregnes.

Membran, tettesjiktet og sluk: Ukjent når badet ble bygget. Heller ikke dokumentert/påvist at det er membran. Sluk var ikke tilgjengelig, da dette var plassert under dusjkabinett. Det er ikke boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon, da

vegger er av murkonstruksjon. Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder. Ingen forhøyede fuktverdier registrert. Videre bruk av bad forutsetter at løsning med dusjkabinett opprettholdes. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt med dagens løsning. Linoleum/ vinyl som er lagt oppå eksisterende fliser fungerer ikke som membran. Det er oppbrett av belegg ca 10cm opp på vegg, men rundt rørgjennomføringer fra servant, samt mot terskel er det ingen oppkant.

Kjøkken: Kjøkken flyttet fra det som nå er soverom i 1.etg. Malte profilerte fronter, laminat benkeplate og sort oppvaskkum. Delvis integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator uten avtrekk. Det er opplyst om at kjøkkenet har blitt flyttet av leietakere uten samtykke eller kjennskap fra selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene. Ved befaring gjenstod det komplettering av kjøkken med blant annet håndtak/knotter til skuffer og skap, diverse malingsarbeider og finish, samt komplettering av hvitevarer mm. Det er ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt. Dette anbefales alltid.

Boder i kjeller: Kjeller fremstår som uinnredet råkjeller. Kjellervegger er skjoldede med saltutslag, fuktmerker og diverse overfladiske skader. Kjelleren har høy fuktighet. Må etableres ventiler i yttervegger, i tillegg til ventilene som er i vinduer. Anbefales etablert avfukter i kjeller for å ha kontroll på relativ fuktighet. Da arealene er uinnredet uten bruk av organiske materialer (hverken treverk eller gips) tåler betongkonstruksjonene fuktig miljø. For annen bruk av kjeller til for eksempel opphold eller lagring av utstyr må omfattende tiltak etableres.

VVS: VVS-anlegg er delvis oppgdatert de siste år, men noe originale rørinstallasjoner registert. Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. En del av rørarbeidet bærer preg av å være noe halvgjort og tilfeldig med sammenblanding av forskjellige typer materialer og utstyr. Bør kvalitetssikres av autorisert rørleggere. Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjeller. Funksjonstestet og fungerer. Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVS-anlegget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger.

Varmtvannsbereder: Oso varmtvannstank plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjeller. Ser ut til å være ca 150liters tank og produksjonsår 2019 (utydelig datomerking). Kondensavløp er ført til sluk og således lekkasjesikret.

Ventilasjon: Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer. Ingen ventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom. Naturlig oppdriftsavtrekk på bad. Kjøkkenventilator er ikke koblet til sentralt avtrekk.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap med nyere automatsikringer lokalisert i gang i 2.etg. Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer på utførte arbeider på deler av anlegget etter 1999.
Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Sikringsskapet bærer preg av å være noe rotete og uferdig. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt

nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.
- Terrengforhold: TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
- Yttervegger: TG2 pga tegn til skader på murpuss, samt tegn til riss på trepanel rundt loft.
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.
- Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen): Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand er derfor ikke vurdert nærmere.
- Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2 pga manglende påvist tilstrekkelig lufting, eldre fuktskjolder og tegn til alder og slitasje av loftskonstruksjon.
- Bad 2.etg Overflate gulv: TG2 er vurdert pga svakt fall på gulv, samt manglende dokumentasjon på oppbygging av gulv.
- Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg: TG2 er vurdert pga manglende fremlagt dokumentasjon og funksjonstesting av kjøkken.
- Boder i kjeller Veggenes og himlingens overflater: TG2 pga slitte og uferdige overflater, samt høy fuktighet i kjeller.
- Boder i kjeller Gulvets overflate: TG2 på gulv i kjeller, da det antakeligvis ikke er fuktsperre, radonsperre eller isolasjon under gulv. Dette var ikke vanlig fra byggetid.
- Boder i kjeller Fuktmåling og ventilasjon: TG2 pga forhøyde fuktverdier på overflaten av grunnmur.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på løsninger og installasjoner, samt alder på deler av VVS anlegget.
- Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Vinduer og ytterdører: TG3 er vurdert for vinduer i kjeller og loft, samt flere vinduer som bærer preg av slitasje og alder.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

- Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 manglende fremlagt dokumentasjon på membran eller annet tetteskjikt.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
Se vedlagt eierskifterapport for utfyllende informasjon.

Parkering

Dobbeltgarasje og biloppstillingsplasser på tomten

Modernisering og påkostninger

Selger opplyser om følgende oppgraderinger siste året:
- Vegger og himlinger i plan 1 og 2 malt.
- Ny laminat i oppholdsrom
- Bad oppgradert med nytt baderomsutstyr, malt eksisterende flisvegger og lagt vinylbelegg oppå fliser.
- Kjøkken flyttet fra det som idag er soverom til stue.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Deler av arbeidene er opplyst

å ha blitt utført av leietakere.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller vann: - Koblet på vannrør og avløp til toalett i 1. etg - Koblet på vann og avløp til kjøkken i 1 etg Første etg. vann - Vann og avløp til toalett - Vann og avløp til kjøkken Andre etg vann - Koblet på eksisterende vannrør i toalettrom - Montert avløp fra toalettrom til baderommet gjennom vegg - Montert nytt dusjkabinett på baderommet Annet - Toalett: malt over veggfliser - Toalett: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser - Bad: Mikrosement over eksisterende fliser - Bad: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser

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?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis andre etg fjernet og piperør dekket til med puss.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier og megler er det drenert rundt huset i 2020. Dokumentasjon finnes ikke. Ikke drenert under / rundt trapp ved inngang, fukt i potetkjeller av den grunn.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kjeller elektrisk - Koblet på avtrekksvifte i «potetkjeller» - Trukket strømledninger til kjøkken i 1. etg Første etg. elektrisk - Trukket strøm til kjeller og videre til kjøkken fra soverom - Trukket strøm til soverom, toalett og garderobe Elektrisk andre etg - Splitting av strøm ifbm romoppdeling Huset har vært leid ut til polske håndverkere fra overtakelse til sommer 2025. Leietakerne har på eget initiativ og uten avtale med selger utført arbeid på vann- og det elektriske anlegget for å tilpasse huset til eget bruk.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller vann: - Koblet på vannrør og avløp til toalett i 1. etg - Koblet på vann og avløp til kjøkken i 1 etg Første etg. vann - Vann og avløp til toalett - Vann og avløp til kjøkken Andre etg vann - Koblet på eksisterende vannrør i toalettrom - Montert avløp fra toalettrom til baderommet gjennom vegg - Montert nytt dusjkabinett på baderommet Annet - Toalett: malt over veggfliser - Toalett: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser - Bad: Mikrosement over eksisterende fliser - Bad: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Ikke bekreftet, men kan være pga alder på huset/bebyggelse.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja
Beskriv: Sprekk i en flis ved dørsterskel i bad 2. etg.

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)
Svar: Ja
Beskriv: I følge tidligere eier og megler er det drenert rundt huset i 2020. Tidligere eier og megler har fortalt at dokumentasjon er rotet bort. Ikke drenert under / rundt trapp ved inngang pga fjell, fukt i potetkjeller av den grunn.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig

Christopher Huun

Byggemåte

Bolig:
Enebolig oppført 1947. Støpt gulv på grunn i kjeller. Skjevheter og ujevnheter i overflater registrert. Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut i fra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Heller ikke kjent om det er gjort tiltak i forhold til dette i ettertid. Yttervegger til underetasje oppført i betong/mur som er pusset og malt. Drenering av faste masser, takvann ledes fra taknedløp videre ut på eiendommen. Yttervegger i underetasje oppført i betong/mur. Registrert saltutslag og riss i grunnmur. Spesielt i bodvegger under inngangsparti. Tyder på manglende fuktsikring/ drenering i dette området. Ukjent oppbygging av yttervegger over terreng. Fasadene er forblendet med pusset mur. Gavlvegger på kortsiden av loft er bekledd med trepanel. Ikke mulig å tilstandsvurdere denne kledning fra nært hold. Fra bakkeplan ser det ut til at det er eldre panelbord som har passert forventet brukstid. Noe sprekkdannelse og avflassing av maling observert. Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med sort takstein. Ukjent når takstein har blitt skiftet. Vindskier (sidebord av tre) bærer preg av alder, slitasje og oppsprekking. Bør skiftes for å unngå vanninntrenging i takkonstruksjon.

Garasje/Uthus:
Frittstående dobbel garasje på 34m2 (6,1m x 5,5m). Steinheller på grunn. Leca sokkel og ytterveggskonstruksjoner av tre med utvendig trepanel. Saltak tekket med takshingel (asfaltpapp). Yttervegger er lagt direkte på lecasokkel uten svillmembran. Panel trekker fukt og blir utsatt for stor fuktpåkjenning. Utskifting av panelbord må påregnes. Garasjen fremstår som velfungerende til sitt formål, men med behov for oppgraderinger som følge av alder og slitasje. Flere biloppstillingsplasser foran garasje. Uthus er ikke befart eller tilstandsvurdert. Dette fremstår som riveobjekt.

Innbo og løsøre

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.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Elektriske panelovner og gulvvarme på bad. Vedfyrt peisovn og Mitsubishi varmepumpe i stue.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 26 678,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Feie- og tilsynsgebyr	kr. 243,-
Renovasjonsgebyr	kr. 7 647,25,-
Vann- og avløpsgebyr	kr. 18 047,72,-
Renter	kr. 740,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer kvartalsvis.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 721 643,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 886 573,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Trygg forsikring
Polisenr: 3024843

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 088 kvm (Eiertomt)
Stor og solrik tomt på 1089m2. Pent opparbeidet med gressplen busker, trær og beplantning. Hellebelagt gårdsplass.

Terrengforhold: Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen er beliggende i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Østre Høybråten, tilhørende bydel Stovner i Oslo kommune. Her finner du alt du trenger i hverdagen fra barnehager og skoler, til butikker, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder.

Boligen har et svært godt kollektivtilbud med bussholdeplassen Høybråten park kun ca. 4 minutters gange unna, hvor busslinje 64 gir enkel forbindelse til nærliggende områder og sentrum. I tillegg ligger Høybråten togstasjon omtrent 12 minutters gange fra boligen, med lokaltoglinje L1 som tar deg til Oslo S på rundt 19 minutter. Det er også enkel adkomst til Stovner T-banestasjon, som ligger rundt 2,9 km fra eiendommen.

Høybråten skole (1.–7. trinn) ligger ca. 10 minutters gange fra boligen, mens Stasjonsfjellet skole (8.–10. trinn) er omtrent 14 minutters gange unna. For de yngste ligger Starveien barnehage (1–5 år) kun 5 minutters gange fra eiendommen, og Øvre Høybråten barnehage ca. 16 minutters gange unna. Nærmeste dagligvarebutikker er Joker (ca. 5 minutters gangavstand) og Coop Prix (ca. 6 minutters gangavstand).

Området byr også på et bredt idretts- og aktivitetstilbud med Høybråten og Stovner IL, Rommensletta idrettspark, flerbrukshall og golfbane. Østmarka ligger like ved med flotte tur- og bademuligheter, skiløyper og sportsstuer. I nærområdet finner du også Furuset bad, Nordre Lindeberg gård, Jerikobakken og Verdensparken med leke- og rekreasjonsområder for store og små.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehage er Starveien barnehage AL. Også kort vei til Øvre Høybråten barnehage.
Boligen sokner til Høybråten skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjons-dokument for eiendommen datert 05.04.1946.

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.
* Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tidligere kjøkken er blitt flyttet til spisestuen, og rommet er nå omgjort til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Pågående saker i nærområdet:
-Kleiva 2 D-E - oppføring av tomannsbolig, Saksnummer 202516473. Siste dok. 07.11.2025
- Høybråtenveien 81 E - oppføring av enebolig - hus A, Saksnummer 202511281. Siste dok. 09.10.202
- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Saksnr 202102096

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/246:
17.03.1922 - Dokumentnr: 178 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg

13.10.1945 - Dokumentnr: 6069 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

17.10.1945 - Dokumentnr: 6189 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

27.10.1945 - Dokumentnr: 6463 - Best. om vann/kloakkledn.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.1946 - Dokumentnr: 9447 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn

17.11.1969 - Dokumentnr: 19252 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

21.06.1972 - Dokumentnr: 10335 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:693
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1997 - Dokumentnr: 33751 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:296 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:296 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:296 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:296 Snr:4
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo
vann- og avløpsverk.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.07.1921 - Dokumentnr: 900374 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:10

28.04.1970 - Dokumentnr: 7067 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:102 Bnr:693

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50% eller mer, er det kun den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål som omfattes av forsikringen.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 127 090,- 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

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 14. november 2025

Ansvarlig megler

Ole Kristian Isdahl, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46888686

Megler

Ragnvald Håland Svendsen, Eiendomsmegler
Tlf. 90408988

Meglerforetaket

Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

Vedlegg

Bredes vei 2E

Bredes vei 2E

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser	26 min 1.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	28 min 2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	27 min 2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 275 elever, 20 klasser	14 min 1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 2.6 km
OKS Videregående skole	10 min

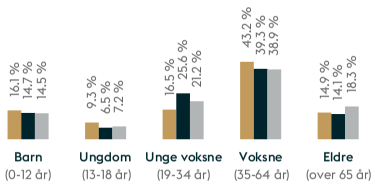
Offentlig transport

Høybråten park Linje 64	4 min 0.3 km
Høybråten stasjon Linje L1	12 min 0.9 km
Stovner Linje 4, 5	8 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 17.2 km
Oslo Gardermoen	27 min

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.4 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	16 min 1.1 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	22 min 1.6 km

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 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Høybråten Park	4 min
Starveien brl. ballplass	6 min
EVO SNØ	23 min
Sportytude Lørenskog Snø	5 min

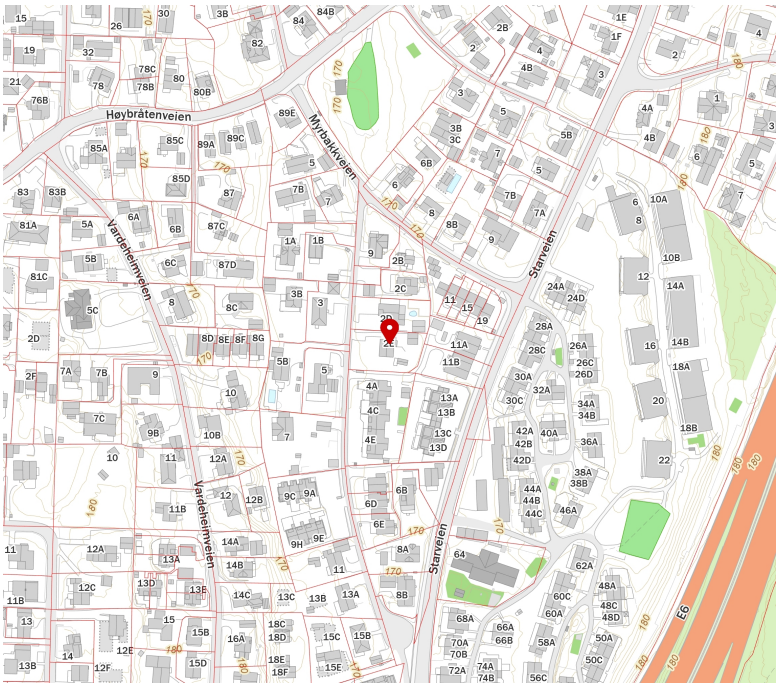
«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

ENEBOLIG

Bredes vei 2E, 1088 Oslo



ANTALL TG	BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:	
0	TG 0	INGEN AVVIK
2	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
13	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
2	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
0	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Takstmann
Christopher Huun
Drammensveien 147
Oslo 0277
christopher@huunprosjekt.no
Tlf: 92232383

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Byggmestrenes Takseringsforbunds (BMTF) faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt relevante deler av NS 3600 og gjeldende bestemmelser i avhendingslova. Analysen er spesielt rettet mot bygningsdeler og forhold som etter erfaring ofte gir grunnlag for tvister ved eierskifte. Rapporten er utformet for å være i samsvar med kravene i lov om avhending av fast eigedom som trådte i kraft 1. januar 2022, samt forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:102, Bnr: 246
Hjemmelshaver:	Mubin Hussain Kapur og Sumiyah Mahmood Kapur
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1089 m²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Se opplysninger fra megler
Offentl. avg. pr. år:	Ikke oppgitt
Forsikringsforhold:	Se egenerklæringsskjema
Ligningsverdi:	Se opplysninger fra megler
Byggeår:	1947

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	30.10.2025
Forutsetninger:	Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Selger var tilstede under deler av befaringen.
Oppdragsgiver:	Mubin Hussain Kapur
Tilstede under befaringen:	Mubin Hussain Kapur
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:
Stor og solrik tomt på 1089m2. Pent opparbeidet med gressplen busker, trær og beplantning.
Hellebelagt gårdsplass.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM BYGGEMETODEN:
Enebolig oppført 1947. Støpt gulv i kjeller. Grunnmur i betong/mur. Ukjent oppbygging av vegger, utvendig forblendet med pusset mur. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Innholdsrik bolig på flott tomt på Høybråten.
Innvendige overflater pusset opp siste året.
Tekniske anlegg i forbindelse med arbeider på bad og kjøkken er delvis oppgradert.
Må påregnes videre oppgraderinger og vedlikehold som er naturlig for en eldre bolig.

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske panelovner og gulvvarme på bad.
Vedfyrt peisovn og Mitsubishi varmepumpe i stue.

BRANN- OG SIKKERHET:
Røykvarslere i oppholdsrom og håndholdt brannslokkingsapparat skal medfølge ved salg av fast eiendom.
Rømningskrav fra kjeller er ikke ivaretatt.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Kommunale opplysninger i meglerpakka
-Propcloud
-Boligmappa.no
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Vinyl på bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 243cm i 1.etg og ca 243cm i 2.etg.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger opplyser om følgende oppgraderinger siste året:

- Vegger og himlinger i plan 1 og 2 malt.
- Ny parkett i oppholdsrom
- Bad oppgradert med nytt baderomsutstyr, malt eksisterende flisvegger og lagt vinylbelegg oppå fliser.
- Kjøkken flyttet fra det som idag er soverom til stue.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene. Deler av arbeidene er opplyst å ha blitt utført av leietakere.

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.etg	68	0	0	0	68	0
2.etg	65	0	0	0	65	0
Kjeller	68	0	0	0	0	68
SUM BYGNING	201	0	0	0	133	68
SUM BRA	201					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	34	0	0	0	34
Uthus	0	16	0	0	0	16
SUM BYGNING	0	50	0	0	0	50
SUM BRA	50					

BRA-i:

1. etasje: Entre, gang/trapp, stue, kjøkken, wc og soverom.

2. etasje: Gang/trapp, gang, bad, wc og 4 soverom.

Kjeller: Trappegang, boder og teknisk rom/vaskerom.

BRA-e:

Garasje og uthus

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Areal av uthus er kun antatt ut ifra mål på tegning. Uthus er ikke befart, da denne fremstår som falleferdig og ubrukelig i den stand uthuset står idag.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

GARASJE / UTHUS:

Frittstående dobbel garasje på 34m2 (6,1m x 5,5m). Steinheller på grunn. Leca sokkel og ytterveggskonstruksjoner av tre med utvendig trepanel. Saltak tekket med takshingel (asfaltpapp).

Yttervegger er lagt direkte på lecasokkel uten svillmembran. Panel trekker fukt og blir utsatt for stor fuktpåkjenning. Utskifting av panelbord må påregnes.

Garasjen fremstår som velfungerende til sitt formål, men med behov for oppgraderinger som følge av alder og slitasje.
Flere biloppstillingsplasser foran garasje

Uthus er ikke befart eller tilstandsvurdert. Dette fremstår som riveobjekt.

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

11/11/2025

Christopher Huun

EIERSKIFTERAPPORT™

1. Grunn og fundamenter

TG 2 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Grunnmur av støpt såle mot grunn, ukjent ut i fra oppføringstidspunktet om det er etablert fuktsperre og isolasjon mot grunn. Heller ikke kjent om det er gjort tiltak i forhold til dette i ettertid.

Yttervegger til underetasje oppført i betong/mur som er pusset og malt. Drenering av faste masser, takvann ledes fra taknedløp videre ut på eiendommen.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut i fra visuell besiktigelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannåre, tilsig av fukt, etc) som kan ha negativ betydning. Knotteplast med klemlist er synlig langs grunnmur. Videre ser det ut til å være drenerende masser/ singel langs grunnmur.
Det er opplyst at tidligere eier skal ha besørget oppgradering av drenering. Dokumentasjon på dette er ikke fremskaffet. Opplyst fra tidligere eier at det var fjell under inngangsparti og dermed ikke drenert rundt denne bygningsdel.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Terrenget er tilnærmet flatt rundt boligen, med noe fall inn mot muren stedvis. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Yttervegger i underetasje oppført i betong/mur. Registrert saltutslag og riss i grunnmur. Spesielt i bodvegger under inngangsparti. Tyder på manglende fuktsikring/ drenering i dette området.

Ukjent oppbygging av yttervegger over terreng. Fasadene er forblendet med pusset mur.

Gavlvegger på kortsiden av loft er bekledd med trepanel. Ikke mulig å tilstandsvurdere denne kledning fra nært hold. Fra bakkeplan ser det ut til at det er eldre panelbord som har passert forventet brukstid. Noe sprekkdannelse og avflassing av maling observert.

TG2 pga tegn til skader på murpuss, samt tegn til riss på trepanel rundt loft.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.
Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Vinduer i 1.etg og 2.etg ser stort sett ut til å være av to-lags glass og trekarmer fra 1979.

En del slitasje på utvendige karmer pga manglende beslag. Detalj for vindusinnsetting er ikke i tråd med dagens anbefalninger, da trevirke rundt vinduer er utsatt for fuktpåkjenning.

Vinduer i kjeller og loft ser ut til å være fra byggeår (1947) og må påregnes skiftet. Knust glass i ett av kjellervinduene registrert.

Ytterdører av eldre karakter med svak U-verdi (varmetapstall).

TG3 er vurdert for vinduer i kjeller og loft, samt flere vinduer som bærer preg av slitasje og alder. Vinduer må påregnes skiftet ut i nær framtid.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
Det ser tett ut rundt gjennomføringer.
Det er ikke påvist ventilering/lufting.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Saltak av trekonstruksjoner fra byggeår. Tekket med sort takstein. Ukjent når takstein har blitt skiftet. Vindskier (sidebord av tre) bærer preg av alder, slitasje og oppsprekking. Bør skiftes for å unngå vanninntrenging i takkonstruksjon.

Snøfangere mangler på store deler av taket. Må etableres for å hindre fare for personskader.

Det er ikke påvist lufting langs gesmiskant eller ventiler i gavlvegger. Dette må etableres for å sikre opptørking av evt fuktig takkonstruksjon.

Takkonstruksjoner er kun besiktiget fra bakkeplan og via dronebilder.

TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra
Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand for denne bygningsdel er derfor ikke vurdert nærmere.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet samtidig som boligen ble bygget.
Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.
Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Loftkonstruksjon av type uisolert kaldtloft. Loftet har tilkomst via luke fra gang i 2.etasje.

Det ble ikke observert lufting langs gesmiskasse (overgang yttervegg/tak).

Generelt anbefales mer lufting på uisolerte kaldloft for å redusere kondensfare på kalde vinterdager, samt opptørking av evt fuktig trevirke.

En del eldre fuktskjolder rundt gjennomføringer, vindu og pipe, men målinger etter fukt viste tørre konstruksjoner på befaringsdagen.

Takhøyde var ca 1,6m og kun stedvis gulvplanker mellom bjelkelag. Loftet ble derfor primært befart fra loftsluke.

TG2 pga manglende påvist tilstrekkelig lufting, eldre fuktskjolder og tegn til alder og slitasje av loftskonstruksjon.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

7. Våtrom

7.1 Bad 2.etg

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Eldre bad overflatebehandlet ved å male eksisterende fliser og legge vinylbelegg oppå eksisterende fliser.

Badet inneholder nytt dusjkabinett og dobbelservant med skuffer under. Disse ble også montert samtidig som oppgradering av overflater i 2025.

Det er naturlig avtrekksventil på vegg ved dør, samt ventiler i vinduer. Bør luftes regelmessig via vinduer for å sikre at tilstrekkelig frisk luft kommer inn på bad, samt nødvendige luftsirkulasjoner.

Merknader:

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tidligere flislagt gulv belagt med vinyl/ linoleum med sluk under dusjkabinett.

Fall er målt med krysslaser og funnet svakt fall rundt sluk og målt ca 5mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel. Krav er minimum 25mm.
Generelt er fallet for svakt og vannsamlinger må påregnes.

TG2 er vurdert pga svakt fall på gulv, samt manglende dokumentasjon på oppbygging av gulv.

Merknader:

TG 3 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Ukjent når badet ble bygget. Heller ikke dokumentert/påvist at det er membran. Sluk var ikke tilgjengelig, da dette var plassert under dusjkabinett.

Det er ikke boret 73mm hull i vegg fra tilstøtende rom for visuell kontroll og måling etter fukt i veggkonstruksjon, da vegger er av murkonstruksjon.
Det er foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder. Ingen forhøyede fuktverdier registrert.

Videre bruk av bad forutsetter at løsning med dusjkabinett opprettholdes. Lekkasjesikring er ikke ivaretatt med dagens løsning.

Linoleum/ vinyl som er lagt oppå eksisterende fliser fungerer ikke som membran. Det er oppbrett av belegg ca 10cm opp på vegg, men rundt rørgjennomføringer fra servant, samt mot terskel er det ingen oppkant.

TG3 manglende fremlagt dokumentasjon på membran eller annet tetteskjikt.

Merknader:

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken 1.etg

TG 2 8.1 Kjøkken 1.etg

Vanninstallasjonen er fra 2025
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken flyttet fra det som nå er soverom i 1.etg.

Malte profilerte fronter, laminat benkeplate og sort oppvaskkum.
Delvis integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator uten avtrekk.

Det er opplyst om at kjøkkenet har blitt flyttet av leietakere uten samtykke eller kjennskap fra selger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeidene.
Ved befaring gjenstod det komplettering av kjøkken med blant annet håndtak/knotter til skuffer og skap, diverse malingsarbeider og finish, samt komplettering av hvitevarer mm.

Det er ikke registert lekkasjevarsler eller komfyrvakt. Dette anbefales alltid.

TG2 er vurdert pga manglende fremlagt dokumentasjon og funksjonstesting av kjøkken.

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Boder i kjeller

TG 2 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.
Det er påvist noen riss eller sprekker.
Det er påvist setninger eller jordtrykk.
Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.
Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjeller fremstår som uinnredet råkjeller. Kjellervegger er skjoldede med saltutslag, fuktmerker og diverse overfladiske skader.

Kjelleren har høy fuktighet. Må etableres ventiler i yttervegger, i tillegg til ventilene som er i vinduer. Anbefales etablert avfukter i kjeller for å ha kontroll på relativ fuktighet.

Da arealene er uinnredet uten bruk av organiske materialer (hverken treverk eller gips) tåler betongkonstruksjonene fuktig miljø.

For annen bruk av kjeller til for eksempel opphold eller lagring av utstyr må omfattende tiltak etableres.

TG2 pga slitte og uferdige overflater, samt høy fuktighet i kjeller.

Merknader:

TG 2 9.1.2 Gulvets overflate

Det er påvist setninger.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Skjevheter og ujevnheter i overflater registrert.
Antakeligvis ikke fuktsperre, radonsperre eller isolasjon under gulv. Dette var ikke vanlig fra byggetid.

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Det er ikke borret i vegger for måling av fukt, da vegger er av mur/betong.

Overflatemålinger er utført på erfaringsmessig fuktutsatte steder. Noe forhøyde registrert. Spesielt på rom under inngangsparti, hvor det også har blitt opplyst at drenering ikke er oppgradert.

TG2 pga forhøyde fuktverdier på overflaten av grunnmur.

Merknader:

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

VVS anlegg er delvis oppgdatert de siste år, men noe originale rørinstallasjoner registert.

Anlegget består av vannrør i kobber og forkrummede rør, samt avløpsrør av plast. Anlegget er hovedsaklig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det gjøres visuell kontroll kombinert med test av vanninstallasjoner. En del av rørarbeidet bærer preg av å være noe halvgjort og tilfeldig med sammenblanding av forskjellige typer materialer og utstyr. Bør kvalitetssikres av autorisert rørleggere.

Hovedstoppekran er plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjeller. Funksjonstestet og fungerer.

Røranlegget består av løsninger og materialer fra flere tidsepoker. Det må påregnes videre utskiftinger og vedlikehold av VVSanlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på løsninger og installasjoner, samt alder på deler av VVS anlegget.

Merknader:

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Oso varmtvannstank plassert på teknisk rom/ vaskerom i kjeller. Ser ut til å være ca 150liters tank og produksjonsår 2019 (utydelig datomerking).

Kondensavløp er ført til sluk og således lekkasjesikret.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 10.5 Ventilasjon

Leiligheten har kun naturlig ventilasjon. Det er registrert luftespalter over vinduer. Ingen ventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.

Naturlig oppdriftsavtrekk på bad.
Kjøkkenventilator er ikke koblet til sentralt avtrekk.

Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Se egenerklæringsskjema

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatsikringer lokalisert i gang i 2.etg.

Anlegget i boligen er hovedsakelig skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon og samsvarserklæringer på utførte arbeider på deler av anlegget etter 1999.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Sikringsskapet bærer preg av å være noe rotete og uferdig.

Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Merknader:

EIERSKIFTERAPPORT™

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHETER:
Det er fremlagt byggemelte godkjente tegninger fra byggetiden, 1946. Disse er håndtegnede og dermed noe utydelige. Men det ser ut til at planløsninger stort sett harmonerer med dagens bruk i plan 1 og 2.
I plan 1 er kjøkken flyttet fra det som idag er soverom og inn til dagens posisjon.

FERDIGATTEST:
Det er fremlagt ferdigattest for garasje datert 12.09.1987.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn av alder på grunnmur og drenering, samt manglende fremlagt dokumentasjon av arbeidene.
1.3	Terrengforhold
	TG2 vurderes da det er tilnærmet flatt rundt deler av boligen.
2.1	Yttervegger
	TG2 pga tegn til skader på murpuss, samt tegn til riss på trepanel rundt loft.
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 pga manglende snøfangere på tak og alder på takkonstruksjon.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking. Tilstand er derfor ikke vurdert nærmere.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 pga manglende påvist tilstrekkelig lufting, eldre fuktskjolder og tegn til alder og slitasje av loftskonstruksjon.
7.1.2	Bad 2.etg Overflate gulv
	TG2 er vurdert pga svakt fall på gulv, samt manglende dokumentasjon på oppbygging av gulv.
8.1	Kjøkken 1.etg Kjøkken 1.etg
	TG2 er vurdert pga manglende fremlagt dokumentasjon og funksjonstesting av kjøkken.
9.1.1	Boder i kjeller Veggenes og himlingens overflater
	TG2 pga slitte og uferdige overflater, samt høy fuktighet i kjeller.
9.1.2	Boder i kjeller Gulvets overflate
	TG2 på gulv i kjeller, da det antakeligvis ikke er fuktsperre, radonsperre eller isolasjon under gulv. Dette var ikke vanlig fra byggetid.
9.1.3	Boder i kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	TG2 pga forhøyde fuktverdier på overflaten av grunnmur.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av manglende dokumentasjon på løsninger og installasjoner, samt alder på deler av VVS anlegget.
10.5	Ventilasjon
	Tilstandsgrad 2 er gitt da leiligheten kun har naturlig ventilasjon uten mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

BMTF

Byggmestrenes Takseringsforbund

EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 er vurdert for vinduer i kjeller og loft, samt flere vinduer som bærer preg av slitasje og alder.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-
7.1.3	Bad 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	TG3 manglende fremlagt dokumentasjon på membran eller annet tetteskjikt.
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kapur, Mubin Hussain	9578-5999-4-1870188	2025-10-27 17:05:21
Kapur, Sumiyyah Mahmood	9578-5998-4-2234364	2025-10-27 17:07:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0028/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bredes vei 2E, 1088 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Mubin Hussain Kapur, Sumiyyah Mahmood Kapur

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3024843
Forsikret i: Trygg forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller vann: - Koblet på vannrør og avløp til toalett i 1. etg - Koblet på vann og avløp til kjøkken i 1 etg Første etg. vann - Vann og avløp til toalett - Vann og avløp til kjøkken Andre etg vann - Koblet på eksisterende vannrør i toalettrom - Montert avløp fra toalettrom til baderommet gjennom vegg - Montert nytt dusjkabinett på baderommet Annet - Toalett: malt over veggfliser - Toalett: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser - Bad: Mikrosement over eksisterende fliser - Bad: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke

---

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Peis andre etg fjernet og piperør dekket til med puss.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge tidligere eier og megler er det drenert rundt huset i 2020. Dokumentasjon finnes ikke. Ikke drenert under / rundt trapp ved inngang, fukt i potetkjeller av den grunn.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Kjeller elektrisk - Koblet på avtrekksvifte i «potetkjeller» - Trukket strømledninger til kjøkken i 1. etg Første etg. elektrisk - Trukket strøm til kjeller og videre til kjøkken fra soverom - Trukket strøm til soverom, toalett og garderobe Elektrisk andre etg - Splitting av strøm ifbm romoppdeling Huset har vært leid ut til polske håndverkere fra overtakelse til sommer 2025. Leietakerne har på eget initiativ og uten avtale med selger utført arbeid på vann- og det elektriske anlegget for å tilpasse huset til eget bruk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kjeller vann: - Koblet på vannrør og avløp til toalett i 1. etg - Koblet på vann og avløp til kjøkken i 1 etg Første etg. vann - Vann og avløp til toalett - Vann og avløp til kjøkken Andre etg vann - Koblet på eksisterende vannrør i toalettrom - Montert avløp fra toalettrom til baderommet gjennom vegg - Montert nytt dusjkabinett på baderommet Annet - Toalett: malt over veggfliser - Toalett: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser - Bad: Mikrosement over eksisterende fliser - Bad: lagt linoleumsbelegg på gulv over eksisterende fliser

---

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?

Ja

Beskriv: Ikke bekreftet, men kan være pga alder på huset/bebyggelse.

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i en flis ved dørsterskel i bad 2. etg.

---

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)

Ja

Beskriv: I følge tidligere eier og megler er det drenert rundt huset i 2020. Tidligere eier og megler har fortalt at dokumentasjon er rotet bort. Ikke drenert under / rundt trapp ved inngang pga fjell, fukt i potetkjeller av den grunn.

---

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

Nei

---

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.
Nei

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

Eventuell kommentar: Se takstrapporten

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?
Nei

Eventuell kommentar: Se takstrapporten

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?
Nei

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: 23-0028/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kapur, Sumiyyah Mahmood	2025-10-27	Kapur, Mubin Hussain	2025-10-27

Identifikasjon

bankID Kapur, Sumiyyah Mahmood

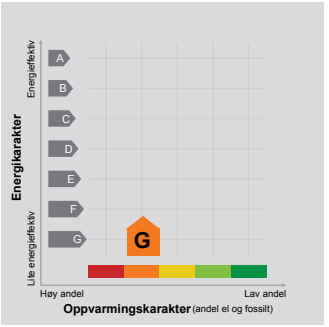
Identifikasjon

bankID Kapur, Mubin Hussain

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Bredes vei 2E
Postnummer	1088
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	102
Bruksnummer	246
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80244940
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-190235
Dato	14.11.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	251
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene ved energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftthetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Oslo

Utskriftsdato: 14.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 14.11.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-102/246 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bredes vei 2E 1088 OSLO
Fakturamottaker:	Kapur Mubin Hussain Lindbäckveien 43e 1163 OSLO
Eiernavn:	Kapur Mubin Hussain

Kommunale avgifter	NOK 26 677,97
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 26 677,97

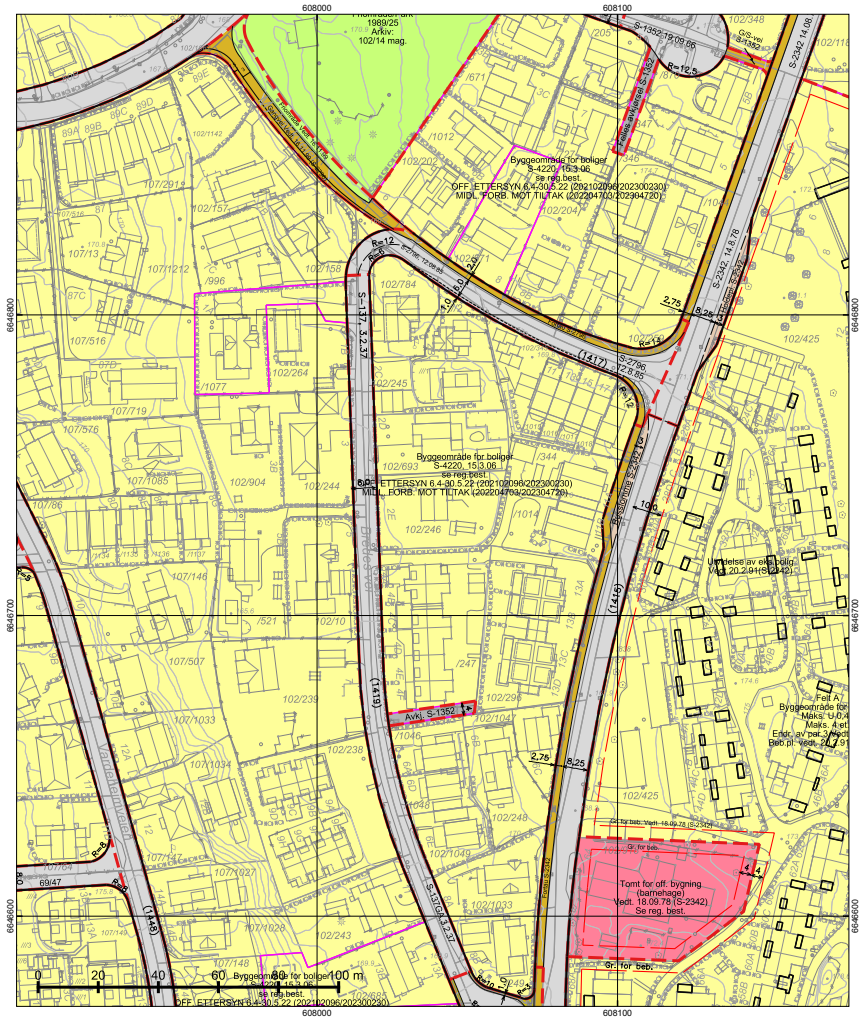
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	1	**6 646,31**	**0,00**	25030000030687025	11411503	04.03.2025	25.03.2025
2025	2025	2	**6 734,26**	**0,00**	25040001030687021	11530650	24.04.2025	26.05.2025
2025	2025	3	**6 524,20**	**0,00**	25060001030687026	11649023	26.06.2025	25.08.2025
2025	2025	4	**6 773,20**	**0,00**	25090002030687028	11766973	25.09.2025	27.10.2025
Totalt å betale			**26 677,97**					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Feie- og tilsynsgebyr	243,00
Renovasjonsgebyr	7 647,25
Vann- og avløpsgebyr	18 047,72
Renter	740,00
Totale avgifter	**26 677,97**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145839/ 86515774
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP

Adresse: BREDES VEI 2E

Kommentar:

Gnr/Bnr: 102/246

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)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

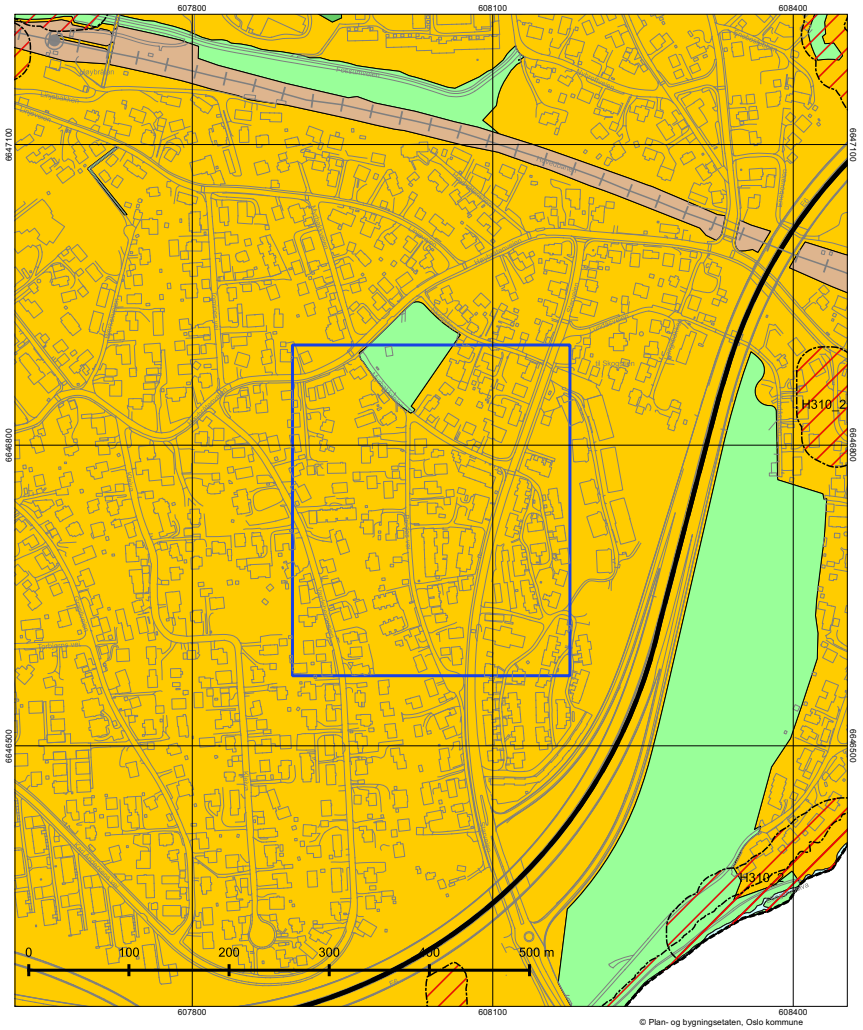
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145839/ 86515774
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP
Adresse: BREDES VEI 2E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/246

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145839/86515774
Deres ref.: 42153/ RASV@MSNOP

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



Oslo

S-137GA

Veiregulering på Høybråten. Vardeheimveien m.fl.

S-137GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.02.1937
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193701401
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 8968, 45549, 6947, V300362N2

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

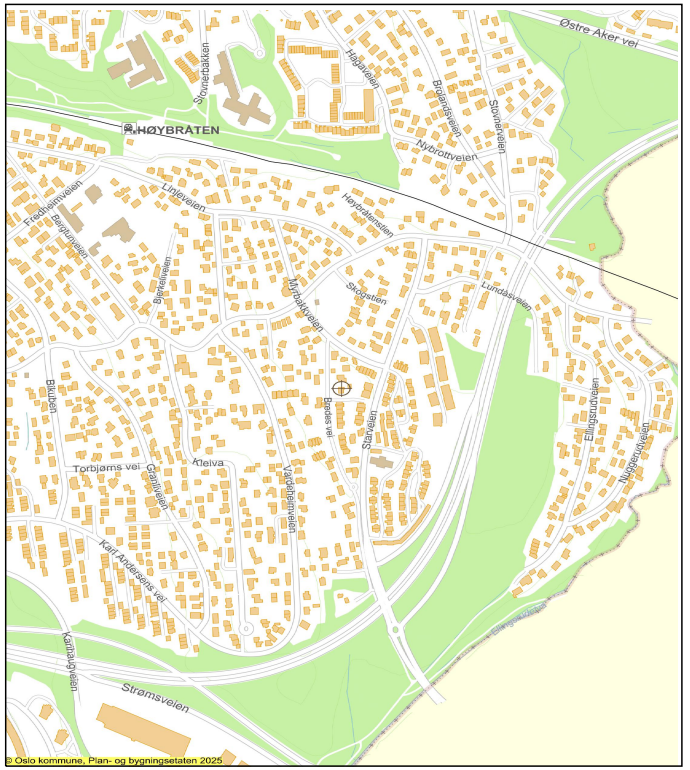
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Oversiktskart

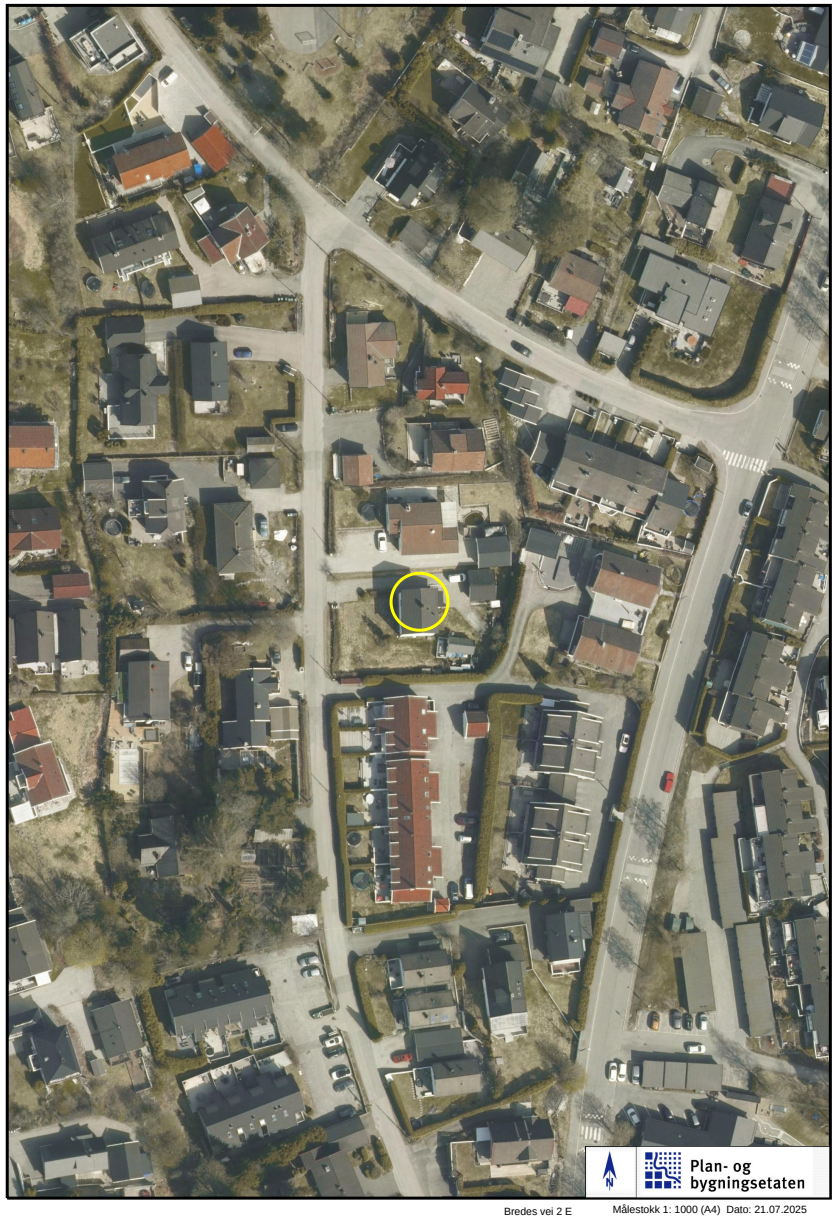
Adr.: Bredes vei 2 E
Gnr bnr : 102 / 246

Bydel : STOVNER
Skolekrets (2020/2021): Høybråten



Dato: 21.07.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Bredes vei 2 E

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 21.07.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ragnvald Håland Svendsen
BREDES VEI 2E

Dato: 21.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515774
8649691

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.102 BNR. 246

Vi viser til bestilling av 20250721 for BREDES VEI 2E.

GNR. 102 BNR. 246

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1921.

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

1089 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

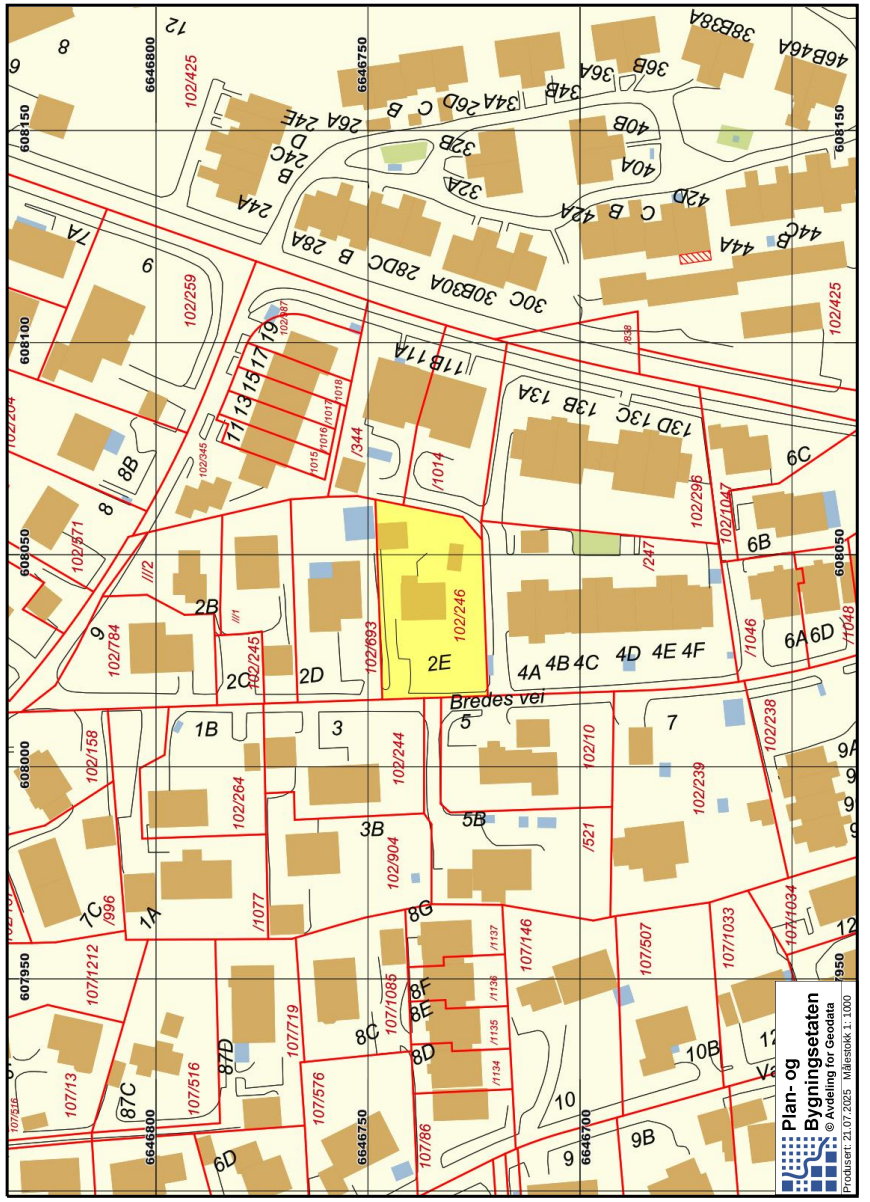
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

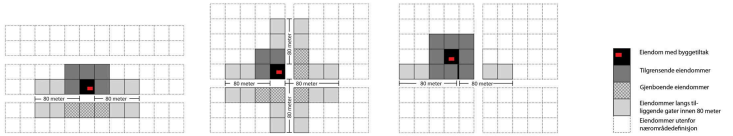
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

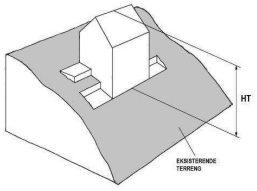
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

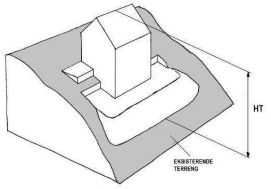
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Gnr. 102 Bnr. 246

Bredes vei 2b

G. nr. 1946/2816

Våningshus.

Bygn. enh. nr. 80244940.

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD

Byggeanmeldelse

AKER BYGN[illegible]
2816 - 2 APR. 1946
102 G.NR. 246
2

Til Akers bygningssjef!

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 102 bruks-nr. 246

parsell ~~nr~~ 32 ved

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

Vedlagte tegninger

Bygningens flateinnhold Hovedbygning 78,24 m² Uthus ingen m² tilsammen 78,24 m²

Bygningens bestemmelse våningshus

Bygningens høyde 6,50 m

Etasjenes antall og høyde 1ste etasje 2,60 m - 2den etasje 2,50 m

Grunnens beskaffenhet leirjord

Kloakk og drenering 5" kloakkrør. 2" drensrør

Fundamentering og kjellermure 40 cm betongmur

Isolasjon

Bygningsmateriale ~~Bindingsverkshus~~ Norsk tømmer

Innredning i kjelleren Vaskerom, tørkerom, 3 bøderom

Innredning i loftet Ubygd

Trappeantall 1 hoved trapp. 1 Kjellertrapp

Taktekning Teglsten

Antall piper 1 røkpipe + 1 Luftpipe

Antall tilhørende ildsteder 1 Kamin

Trukne røkrør Ingen

Særegne konstruksjoner Ingen

Lokum 1 stk. W.C.

Stall, fjøs, grisehus, hønsehus etc. Ingen

Følgende naboer er varslet

Aker den 1/4-08.

Knut Kjempengren
Eierens navn og adresse.

Carl Finngård
Anmelderens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Vei 1419 Høybråten

Ansvarshavende:

ark. V.T.H.
Torvgt. 23 T. 14602

Innsendes herved.

1871

G.nr. 102 | B.nr. 346
Tomt nr
Parsell nr.
Bilag nr. 1

AKER KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

L. nr. 2816-1946
Dat. 2/4
Antall bilag

2/4

EKSPEDISJONS-DOKUMENT

angående våningshus

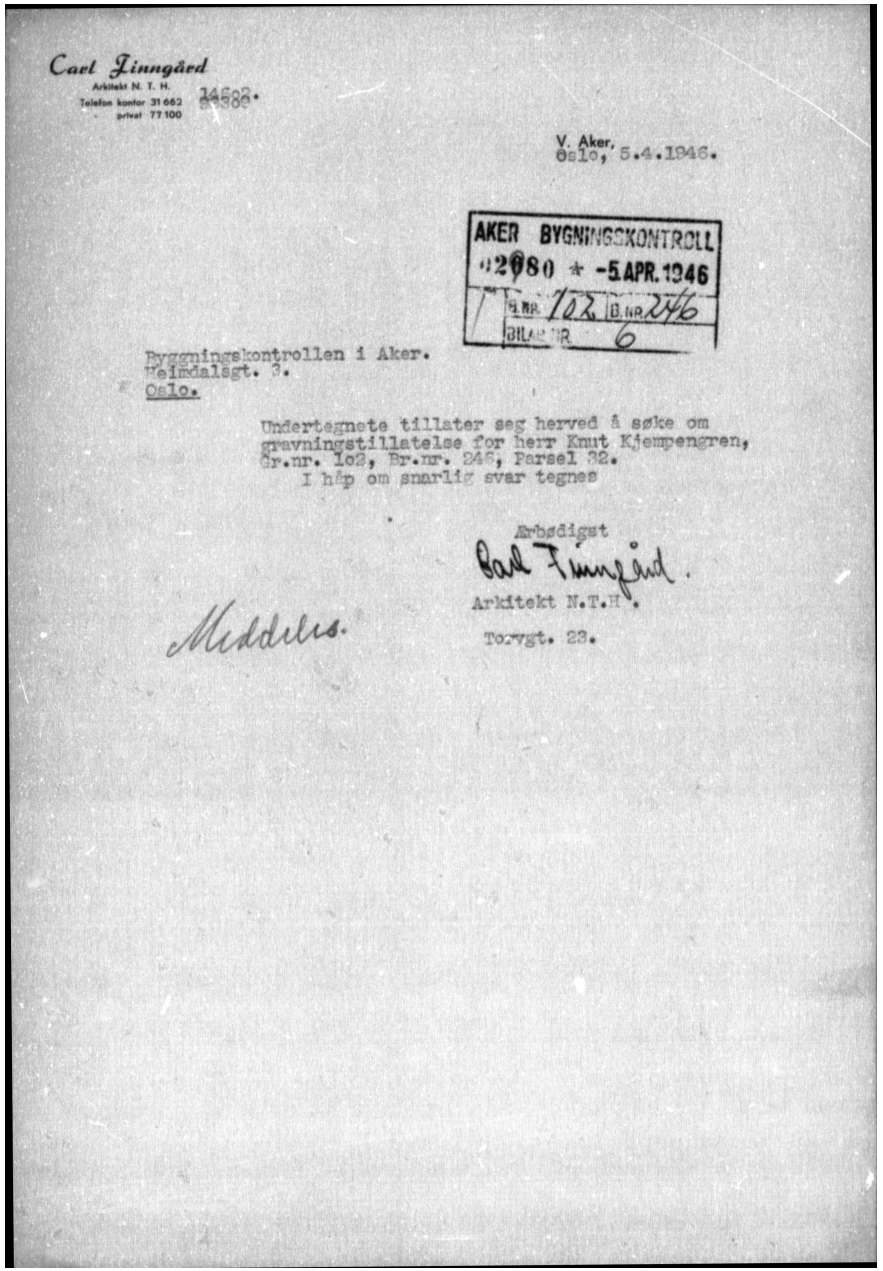
Eier:	Sted:	Ansvarshavende:
Hr Knut Kjempengren,	Høybråten	Herr murer Knut Kjempengren, Veg 1419, Høybråten Kort sendt 7/12.46. På pröve.
adr. Vei 1419 Høybråten	Parsell nr.	adr.
Anmelder:	av	Veierklæring innkommet: 4/6-46
Ark. Carl Finngård	Tomt nr.	Naboerklæring –
adr. Torvgt. 23, Oslo	til	Gebyr: 9/8.46.
	Forespørsel angående ferdigattest sendt:	Ferdigattest:
	Veisjef (ang. vei) 7/12. 46	
	Brannsjef: 7/12.46.	
	Kloakkvesenet: 7/12.46.	

15/4-46.
Vei
Godkjent
Regd.

Oversendes Aker reguleringsvesen under henvisning til bilag nr. 1-3

Aker Kommune, bygningskontrollen den 15 - V. 1946

T. Tandberg



Carl Finngård
Arkitekt N. T. H.
Telefon kontor 31 662
privat 77 100

14682.

V. Aker, Oslo, 5.4.1946.

AKER BYGNINGSKONTROLL
02080 * -5 APR. 1946
G.NR. 102 B.NR. 246
BILAG NR. 6

Bygningskontrollen i Aker.
Heimdalsgt. 3.
Oslo.

Undertegnete tillater seg herved å søke om gravningstillatelse for herr Knut Kjempengren, Gr.nr. 102, Br.nr. 246, Parsel 32.
I håp om snarlig svar tegnes

Ærbødigst
Carl Finngård.
Arkitekt N.T.H.
Torvgt. 23.

Meddeles.

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)68 30 40

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	102/245 Bredesvei 2 B	Journalnr. 87/3204
Arbeidets og bygningens art	Garasje	Innlevert 23.06.87
Byggherre	Arve Kjempengren, Bredesvei 2 B, 1088 Oslo 10	
Anmelder	" " "	

EG/RF

Oslo, den 12. september 1987

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 09.09.87 på kartet.

Garasjens minste avstand til nabo skal være 1 m.

Ingen del av garasjen må stikke ut over nabogrensen.
Takvann må ikke ledes inn på nabogrunn.

Garasjen må ventileres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 47:135.1.

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter.
Det må anordnes snuplass på egen grunn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent. V

C. Melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg-, vann- og kloakkspørsmålet er ordnet. V

E. ~~Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.~~
Bortfaller. K-05/7.89.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Tore Berntzen
overarkitekt

Ellen Gulbrandsen
arkitektass.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
~~Bredes vei 2 B~~	Gnr. 102, bnr. 245	~~87/3204~~
Byggherre	Ansvarshavende	

Kjell Wang-Henrichsen
Bredes vei 2 B

1088 OSLO 10

ARJ/AG

Arve Kjempengren
Tirilltunga 72

1259 OSLO 12

Dato
20.12.1989

Meldt GAB F 2/1-90

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

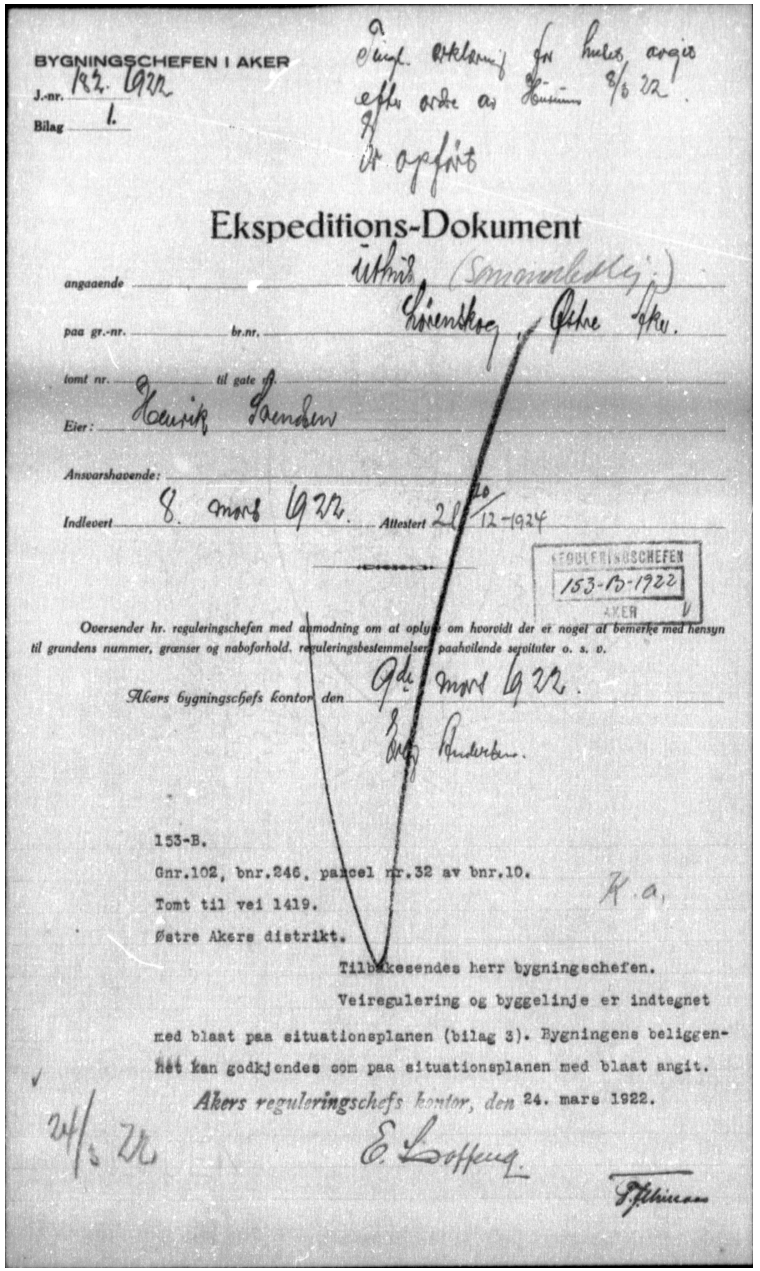
For bygningssjefen

AM
Bygningsinspektør

Arild R. Johannessen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. Gnr. ANGIVERD



BYGNINGSCHEFEN I AKER

J.-nr. 182. 1922

Bilag 1.

Ekspeditions-Dokument

angaaende uthus (sommerbolig)

paa gr.-nr. br.nr. Lørenskog, Østre Aker.

tomt nr. til gate nr.

Eier: Henrik Svendsen

Ansvarshavende:

Indleveret 8. mars 1922. Attestert 21/12-1924

REGULERINGSSJEFEN 153-B-1922 AKER

Oversender hr. reguleringschefen med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 9de mars 1922.

Th. Andersen.

153-B.

Gnr.102, bnr.246, parcel nr.32 av bnr.10.

Tomt til vei 1419.

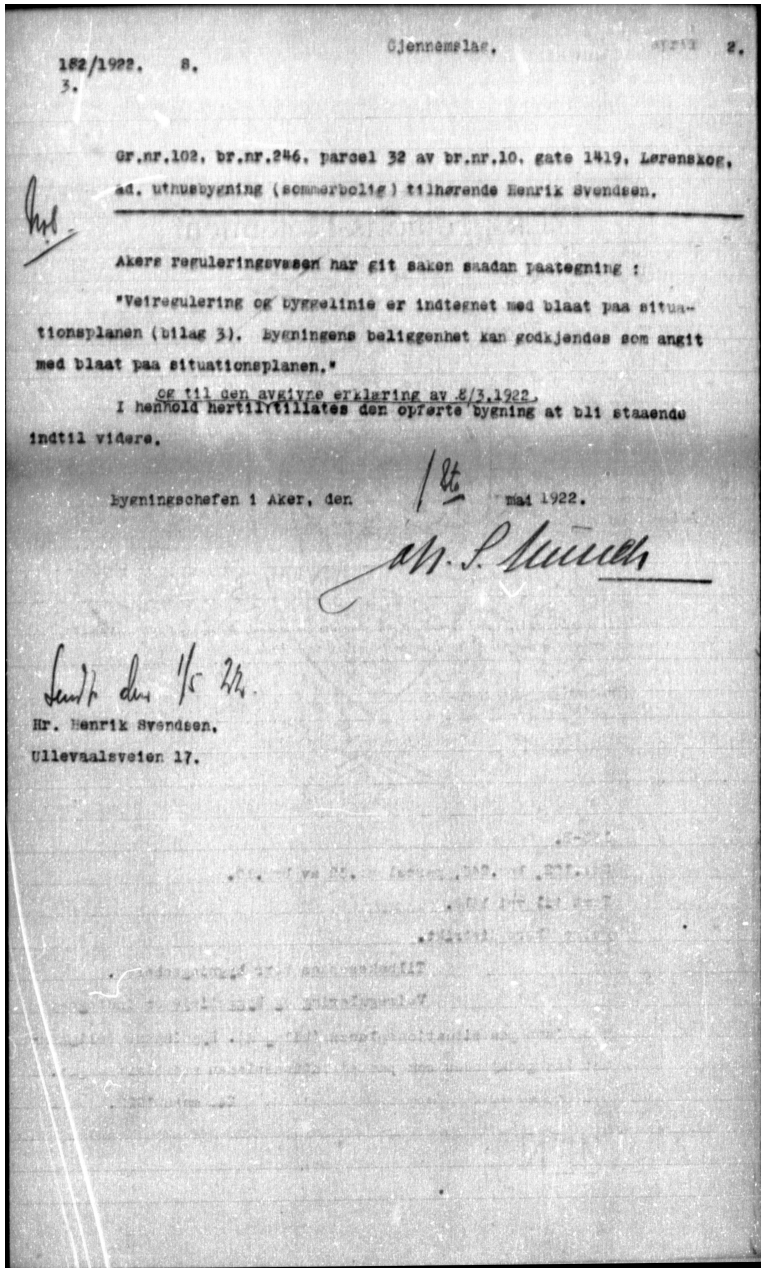
Østre Akers distrikt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Veiregulering og byggelinje er indtegnet med blaat paa situationsplanen (bilag 3). Bygningens beliggenhet kan godkjendes som paa situationsplanen med blaat angit.

Akers reguleringschefs kontor, den 24. mars 1922.

E. Loffeng.



182/1922. 8. Gjennemslag. 2.

3.

Gr.nr.102, br.nr.246, parcel 32 av br.nr.10, gate 1419, Lørenskog, ad. uthusbygning (sommerbolig) tilhørende Henrik Svendsen.

Akers reguleringsvesen har git saken saadan paategning :

"Veiregulering og byggelinie er indtegnet med blaat paa situationsplanen (bilag 3). Bygningens beliggenhet kan godkjendes som angit med blaat paa situationsplanen."

og til den avgivne erklæring av 8/3.1922.

I henhold hertil tillates den opførte bygning at bli staaende indtil videre.

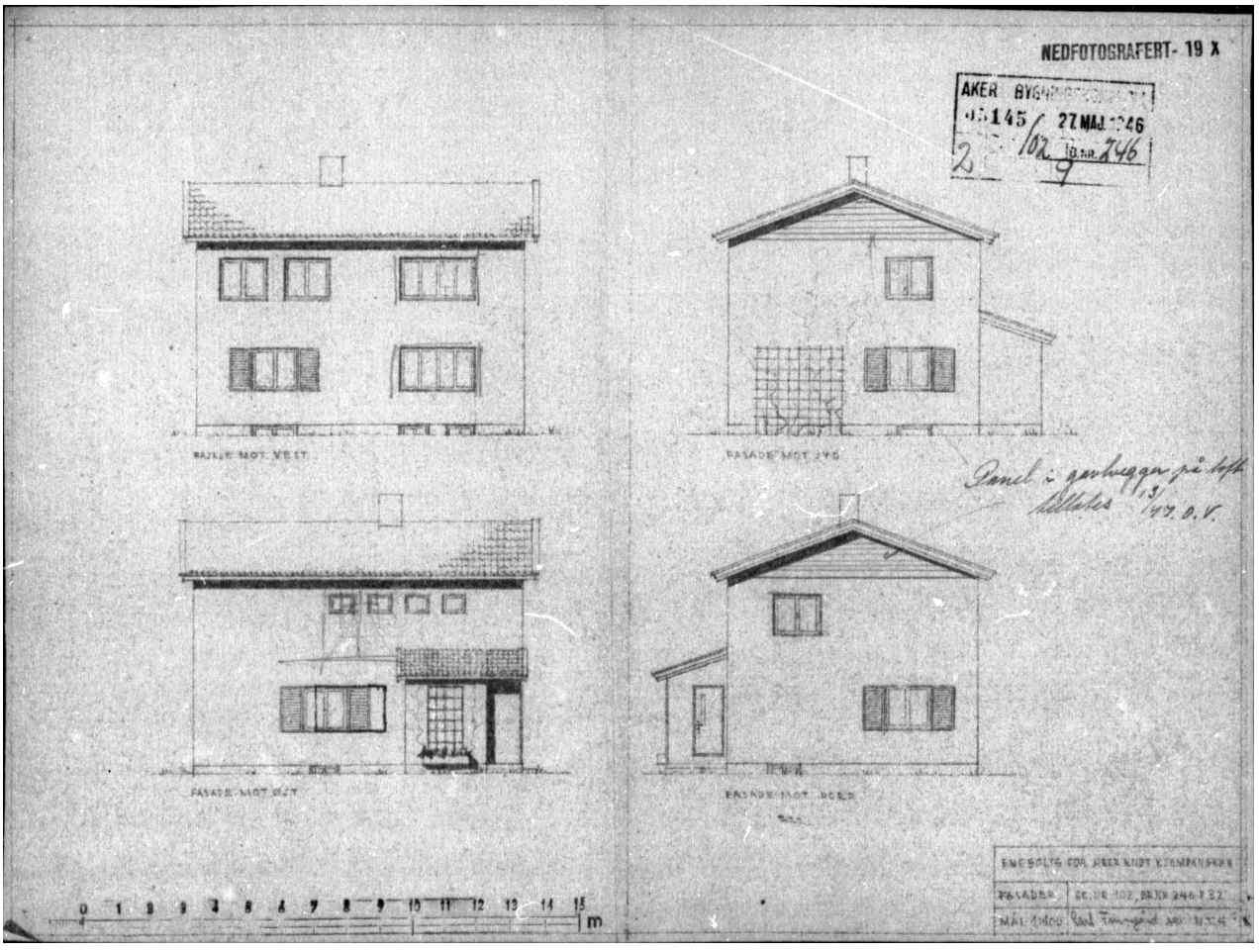
Bygningschefen i Aker, den 18 mai 1922.

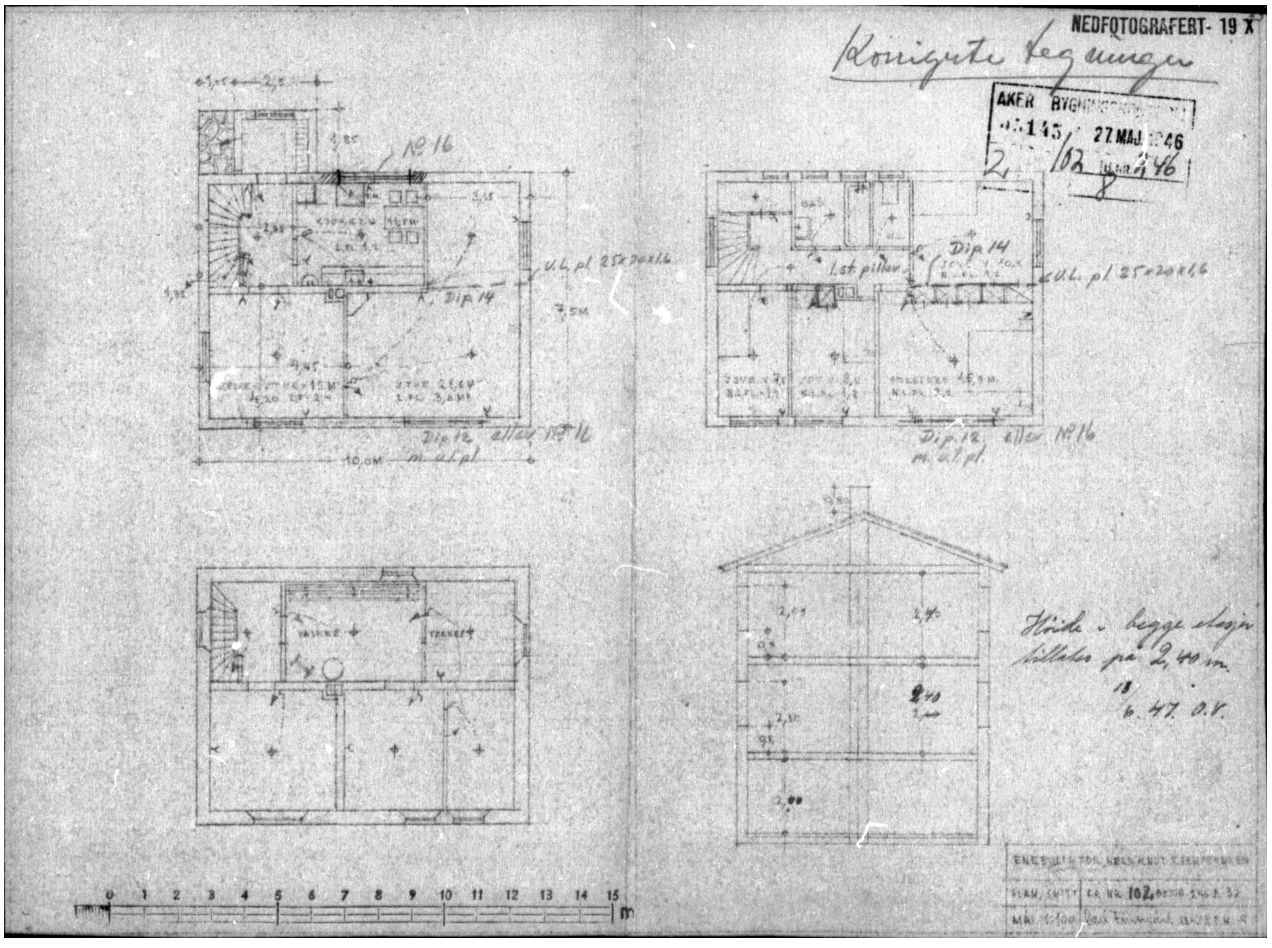
Th. S. Andersen

Sendt den 1/5 22.

Hr. Henrik Svendsen,

Ullevaalsveien 17.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
AKER BYGNINGSKONTOR
05.145 / 27 MAI 1946
102 B.NR. 246
2
9
FASADE MOT VEST
FASADE MOT ØST
FASADE MOT SØR
FASADE MOT NORD
Dørel i garbregge på kjøkk tillates 13/6 47. O.V.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m
ENEBOLIG FOR ARBEIDER MOT KJEMISKFABRIKK
FASADER
MÅL 1:100


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Kjøkkenvindu
AKER BYGNINGSKONTOR
05.145 / 27 MAI 1946
102 B.NR. 246
2
8
Nº 16
U.L. pl 25x20x1,6
Dip 14
Dip 12 etter Nº 16 m. ut pl.
10,0M
Løt pillar
Hvide - legge skoje tillates på 2,40 m.
13/6 47. O.V.
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m
ENEBOLIG FOR ARBEIDER VED KJEMISK FABRIKK
PLAN, SNITT
MÅL 1:100

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: CKQ3312
Matrikkel: 301-102/246/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0

Hjemmelshavere:
Mubin Kapur,Sumiyyah Mahmood Kapur

Adresse:
Bredes Vei 2 E, 1088
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
5S Rapport fra sluttkontroll	VITO ELEKTRO SERVICE AS	Elektriker	2020-11-04
5S Risikovurdering - rapport fra risikovurdering	VITO ELEKTRO SERVICE AS	Elektriker	2020-11-04
5S Samsvarserklæring	VITO ELEKTRO SERVICE AS	Elektriker	2020-11-04

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Kartverket

BVB EIENDOMSMEGLING AS
V/RAGNVALD HÅLAND SVENDSEN
SOGNSVEIEN 70B
0855 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 23-0028/25
Vår referanse: 3796008/26792862
Bestilling: C3 2025-07-22 13

Dato
22.07.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
19252	105	17.11.1969	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	102	246	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/19252/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-22 08:58
Side 1 av 1

Guri Nilsen, Bredes vei 2, Høybråten.

19252

17 NOV. 1969

ERKLÆRING
17/10. 69.

Undertegnede eier og hjemmelshaver av eiendommen

Måling og utskrivelse av en parsell av gnr. 102 bnr. 246 i Oslo.

~~XXXXX~~

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å utskille og bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Bredes vei istandsettes og utvides fra godkjendt vei til og langs parsellen med 6.0 m bred kjørebane, 0.50 m bankett på hver side og planeres i 8.0 m bredde.-

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

....., den ..... 19.....

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

Oslo, den 6/11 1969

Knut Kjempen gran

Avskriftens riktighet bekreftes:
J.Z.

O.V.V. bl. 5 b. 1000. Andvord. 8966/67.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Sognsveien 70B, 0855 Oslo

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en

nordvikbolig.no/kontorer/ulleval

23 00 65 60

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

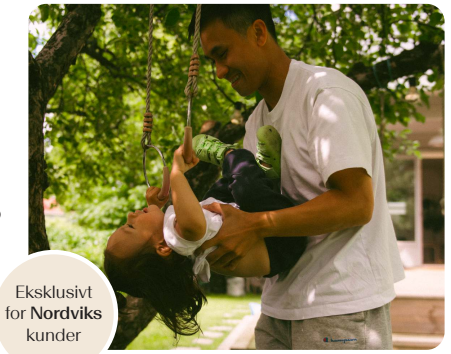
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

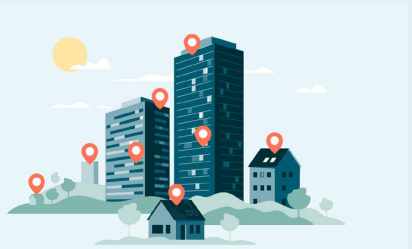
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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

Oppdragsnummer: 23-0028/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Bredes vei 2E 1088 OSLO

Betegnelse: Gnr 102, bnr 246 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no