

Fredheimveien 28



Velkommen til

# Fredheimveien 28



Salgsoppgaven produsert 10. oktober 2025

# Høybråten

## Moderne og lekker enebolig med dobbel garasje | Praktisk planløsning | Elbillader | Flotte uteområder med flere soner!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 700 000,- |
| Omkostninger | 243 880,- |
| Totalpris | 9 943 880,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 400,- |
| BRA-i | 142 kvm |
| Totalt BRA | 180 kvm |
| Soverom | 4 |
| Etasje | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Enebolig |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2016 |


| | |
|---|---|
| Ansvarlig megler | Silje Hanevik Eia |
| Telefon | 918 60 848 |
| E-post | silje@nordvikbolig.no |
| Megler | Amalie Oline Soelberg |
| Telefon | 991 67 920 |
| E-post | a.soelberg@nordvikbolig.no |









## Kort fortalt

Velkommen til Fredheimveien 28!
En moderne og gjennomført enebolig med smarte og funksjonelle løsninger. Her finner du lyse og trivelige rom, en praktisk planløsning og materialvalg av god kvalitet som skaper et elegant og innbydende hjem. Boligen er godt vedlikeholdt og egner seg utmerket for barnefamilier, par eller deg som ønsker et stilrent hjem med fokus på komfort og kvalitet!

Boligen ligger i et rolig og familievennlig område på Høybråten, med kort avstand til skoler, barnehager, kollektivtransport og et bredt spekter av servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Praktisk planløsning
- Fire gode soverom
- Peisovn og varmepumpe
- Flotte uteområder og hage
- Balansert ventilasjon
- Utvendig solskjerming
- Dobbel garasje m/lader
- Sentralt på Høybråten
- Kort vei til alt!

# Arealer og innhold

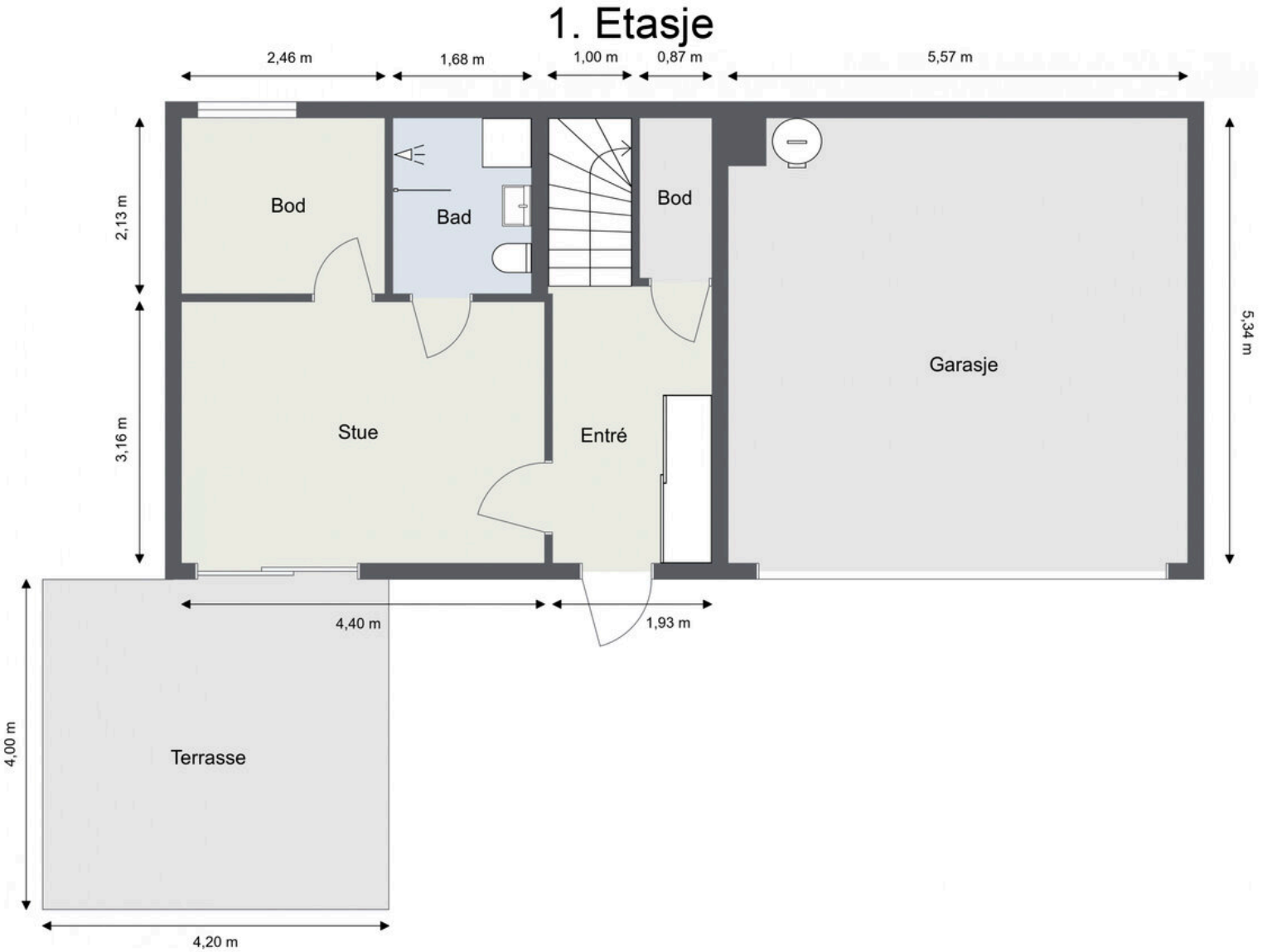
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 142 kvm |
| BRA-e: | 38 kvm |
| Totalt BRA: | 180 kvm |
| TBA: | 24 kvm |

Beskrivelse

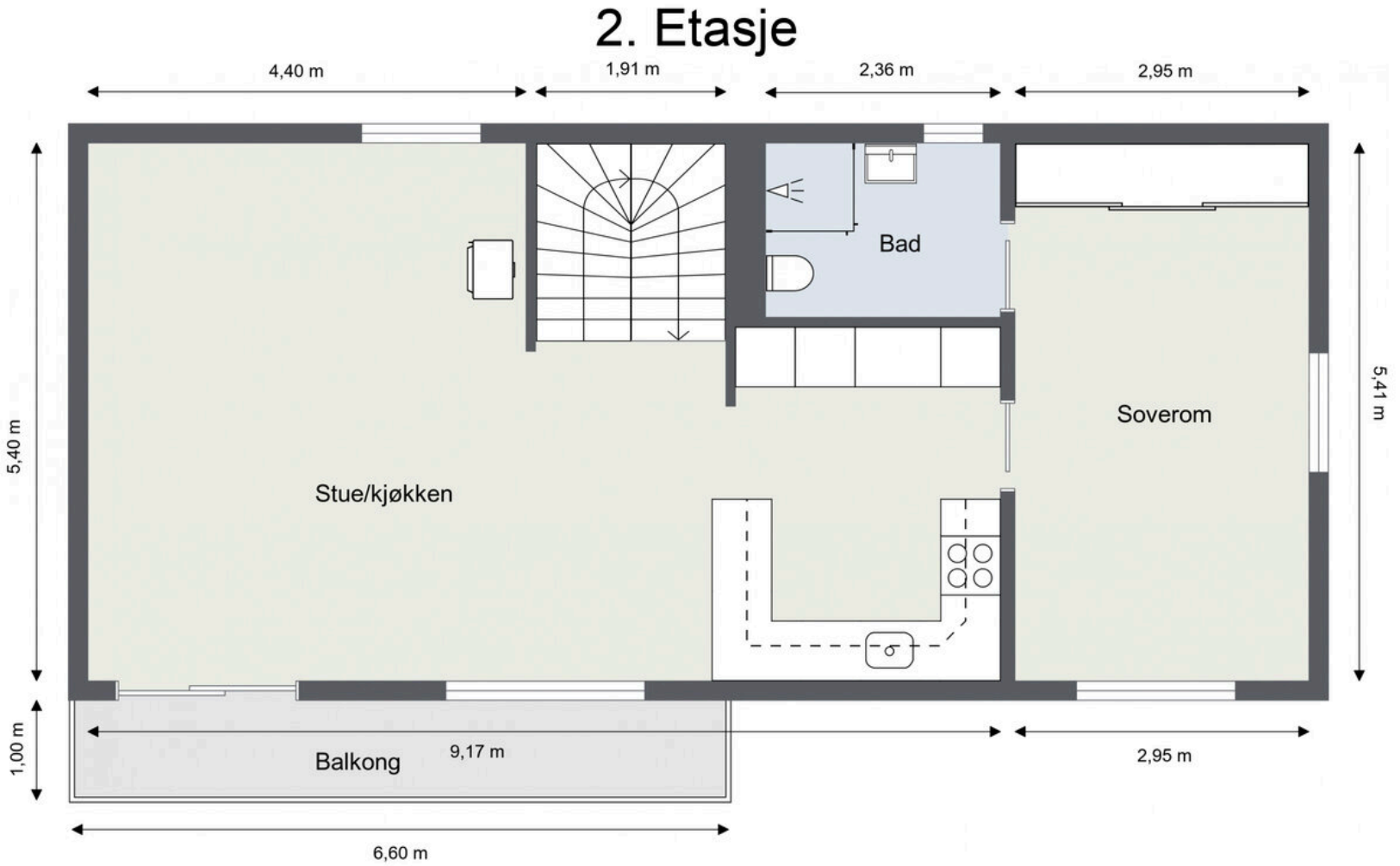
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, entré og stue
BRA-e: 38 kvm. To boder og garasje
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, tre soverom, gang og bod
Total BRA: 40 kvm.

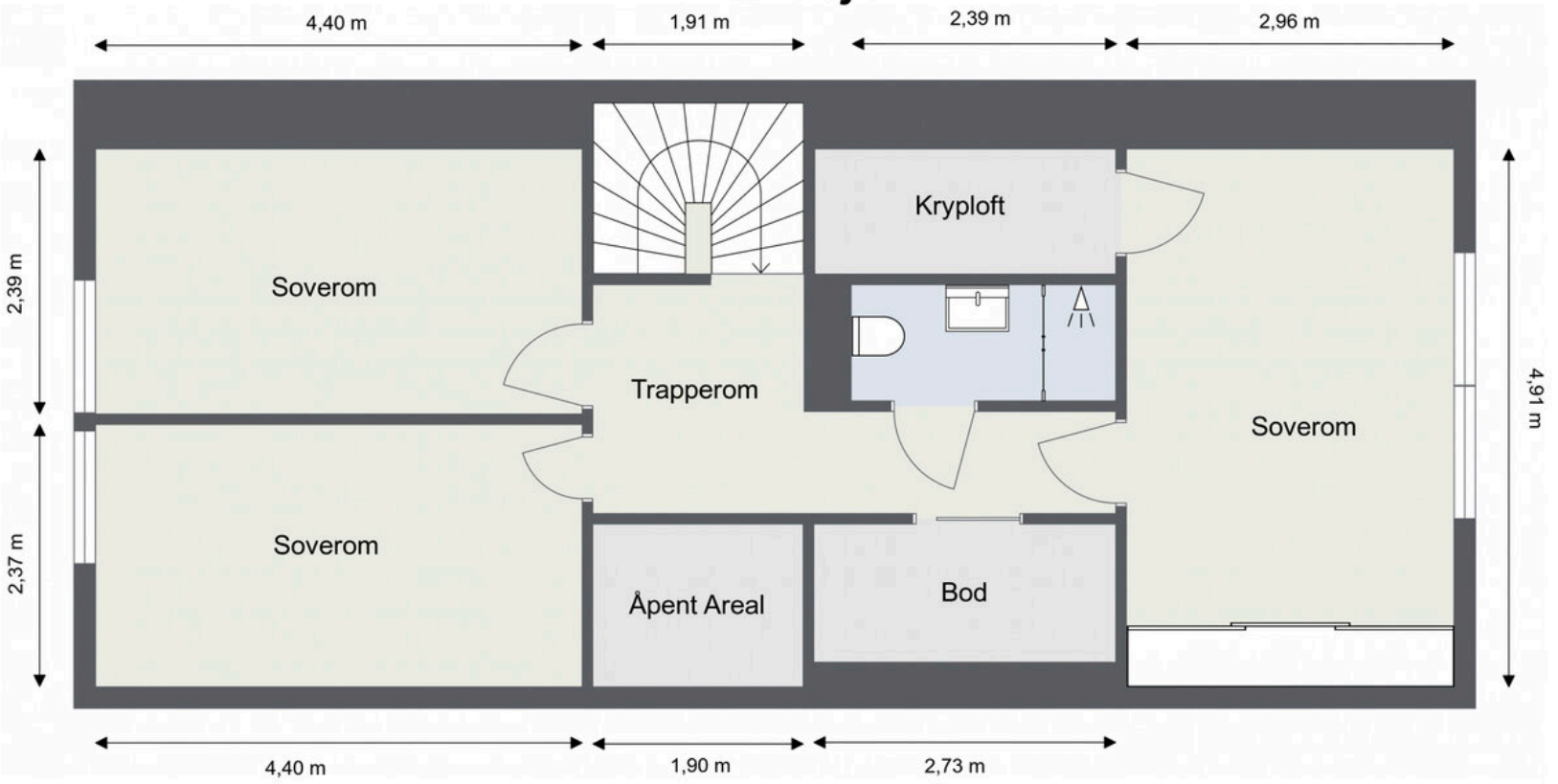



Forklaring av bilde/rommet




Forklaring av bilde/rommet

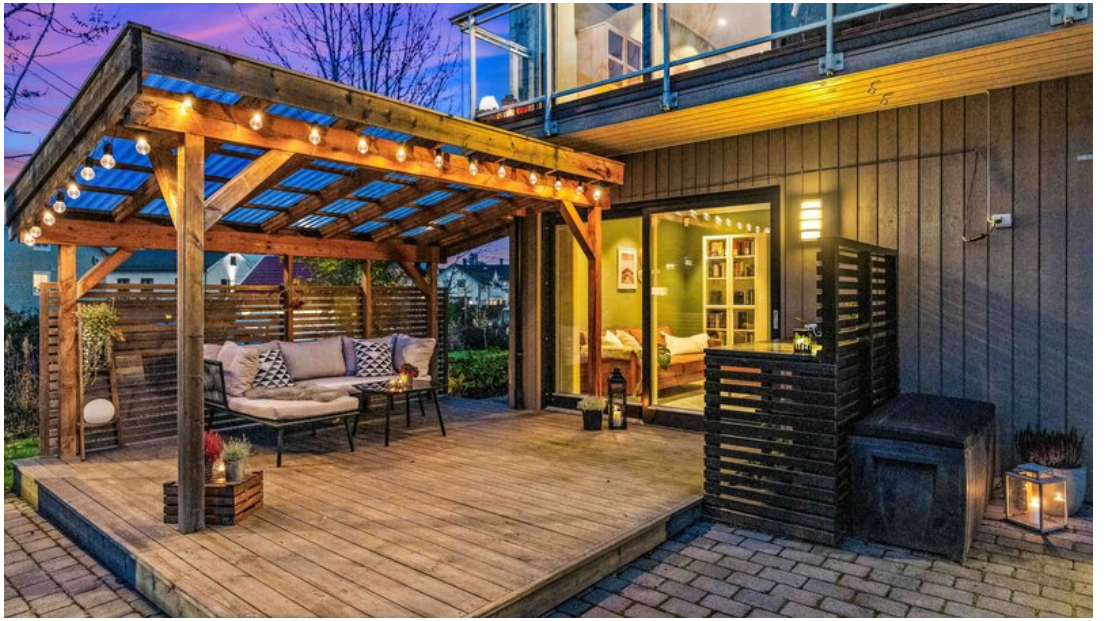
# 3. Etasje




Forklaring av bilde/rommet
























































PUZZLE 1000
PUZZLE 1000
SCRABBLE


TRONDHEIM























Informasjon

# Fredheimveien 28

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
65-0235/25

### Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

### Adresse og betegnelse
Fredheimveien 28, 1087 OSLO
Gnr 107, bnr 36, snr 13 (ideell andel 1/1)  i Oslo kommune

### Selgere
Kristin Klubbo Brodahl
Kåre Birger Lapstuen

### Kjøpesum og omkostninger
9 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
242 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
243 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
263 080,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 943 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 963 080,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
2016

### Etasje
3

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 38 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 24 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Bad, entré og stue
BRA-e: 38 kvm. To boder og garasje
Total BRA: 73 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Bad, soverom og stue/kjøkken
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 7 kvm. Balkong

3. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Bad, tre soverom, gang og bod
Total BRA: 40 kvm.

## Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:

1.etasje BRA-i 35 $m^2$. Bad, entré og stue
1.etasje BRA-i 38 $m^2$. To boder og garasje

2. etasje BRA-i 67 $m^2$. Bad, soverom og stue/kjøkken

3. etasje BRA- i 40 $m^2$. Bad, tre soverom, gang og bod.

## Standard

1.Etasje

Entrè
Velkommen inn i en lys og innbydende entré med moderne uttrykk og god takhøyde – et stilrent førsteinntrykk som setter tonen for resten av boligen. Det er godt med plass til garderobeløsning for oppheng av yttertøy og sko, samtidig som rommet oppleves åpent og romslig. Under trappen er det en praktisk teknisk bod. Fra entréen leder trappen opp til boligens øvrige etasjer, mens du i denne etasjen også finner en ekstra stue med flere bruksmuligheter.

Stue
I 1. etasje finner du en egen stue med åpen og praktisk planløsning – et rom som i flere av de tilsvarende nabohusene er benyttet som hybel. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, noe som gir rommet stor fleksibilitet. Store vindusflater via skyvedører slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og trivelig atmosfære. Fra stuen har du direkte utgang til den flotte hagen og den solrike uteplassen.

Bad
Badet fremstår moderne og stilrent, med delikate fliser som gir et tidløst uttrykk. Innredningen er gjennomført med vegghengt toalett, servant med underskap og speilskap med integrert belysning som gir både funksjonalitet og et rent design. Dusjsonen er avskjermet med svingbare glassvegger (den ene er tatt av, men medfølger boligen i salget) som bevarer den åpne romfølelsen. Det er også opplegg til vaskemaskin, noe som gjør rommet både praktisk og effektivt i hverdagen. Et innbydende og velorganisert baderom med alt du trenger samlet på ett sted.

Bod
Boden er en praktisk del av boligen og gir god lagringsplass til både hverdagsting og sesongutstyr. Det er vindu i rommet og det medfølger garderobeløsning.

2.Etasje
Etasjen har en stor og åpen løsning mellom kjøkken, spisestue og stue som gir deg et meget sosialt og hyggelig allrom!

Kjøkken

Kjøkkenet fremstår stilrent og moderne, med en gjennomtenkt utforming som kombinerer design og funksjonalitet på elegant vis. De lyse frontene, kombinert med delikate detaljer og innslag av treverk, skaper et lunt og ryddig uttrykk. Den åpne løsningen gir en naturlig flyt mot stue og spiseplass, perfekt for både hverdag og sosiale sammenkomster. Kjøkkenet har godt med skapplass og arbeidsflate, og er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, fryser, to komfyrer (den ene var ny i 2025 og er kombinert stekeovn og mikrobølgeovn), platetopp – alt sømløst tilpasset helheten.

Spisestue
Spisestuen er i direkte tilknytning til kjøkkenet og fungerer som et naturlig samlingspunkt for både hverdag og fest. Rommet preges av god takhøyde og store vindusflater, noe som gir en lys og luftig atmosfære. Et åpent areal som strekker seg opp mot tredje etasje, kombinert med takvindu, sørger for god romfølelse og rikelig med naturlig dagslys gjennom hele dagen.

Stue
Stuen fremstår som lys og innbydende, med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Den åpne planløsningen gir rom for både rolige stunder og de sosiale sammenkomstene, mens den gjennomtenkte møbleringen gjør det enkelt å sette et personlig preg på rommet. Her er det god plass til både sofagruppe, mediemøbler og dekorative innslag som tilfører hjemmet varme og karakter. En stilren parkett og lyse, nøytrale farger skaper en lun og moderne stemning. Rommet har også en peisovn som bidrar til ekstra hygge, samt varmepumpe og utgang til balkong. Det er utvendig solskjerming på de fleste vinduer i etasjen.

Hovedsoverom med bad
Soverommet er romslig og innbydende, med en rolig og behagelig fargepalett som skaper en avslappende atmosfære. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, mens lyse vegger og en enkel, funksjonell innredning gir rommet en luftig og harmonisk følelse. Det er god plass til dobbeltseng, og oppbevaringsbehovene dekkes av en romslig skyvedørsgarderobe. Direkte adkomst til eget bad gir en ekstra følelse av luksus og privatliv – en perfekt ramme for både en god natts søvn og en behagelig start på dagen.

3.Etasje

Soverom
De tre soverommene i tredje etasje fremstår som romslige og funksjonelt utnyttede, med et lyst og behagelig uttrykk. Samtlige rom har god plass til seng og oppbevaringsløsninger, og gir fleksible muligheter for tilpasning etter ulike behov, enten det gjelder barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Den nøytrale fargepaletten bidrar til en rolig og harmonisk atmosfære, som gjør dette til et attraktivt område for både voksne og barn. Fra det største soverommet er det adgang til et kneloft for ekstra oppbevaring, samt til et flexit-ventilasjonsanlegg. Godt med solavskjerming i vinduene på rommene.

Bad
Badet i etasjen er moderne og funksjonelt, med stilrene fliser, dusj, servant og toalett.

Bod
I tillegg finnes det en praktisk bod som gir god lagringsplass, perfekt for oppbevaring av klær, utstyr eller annet som man ønsker å holde ryddig og utilgjengelig for hovedområdene.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Parkering i integrert dobbel garasje. Det er montert ladeboks i garasjen.

## Modernisering og påkostninger

- Installasjon av utvendige screens på tre store vinduer i hovedetasje (to på stue/spisestue og ett på soverom), samt Velux-takvindu på det største soverommet i 3. etasje, sommeren 2024
- Installasjon av utvendige screens på det største soverommet i 3. etasje sommeren 2025
- Installasjon av varmepumpe sommeren 2024
- Stikkontakt monternt utendørs for varmepumpe. I tillegg er screens som ikke går på solceller koblet til veggboks av elektriker. 2024.
- Utskifting av vindu (gulv til tak, til høyre) på det største soverommet i 3. etasje sommeren 2025, da det gamle var punktert
- Tre av husets fire vegger ble beiset sommeren 2025 (forsiden er ikke beiset, da det ikke var behov)
- Utskifting av terrassedekk på veranda sommeren 2025
- Grus og heller lagt i passasje mellom garasje og naboeiendom, sommeren 2025
- Ny stekeovn med integrert mikrobølgeovn på kjøkkenet, sommeren 2025

## Sammendrag selgers egenerklæring

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: 3 av 4 yttervegger ble beiset ved egeninnsats i 2025, i samme farger som fra byggeår.
Fremsiden av huset hadde på det tidspunktet ikke behov for beising. Punktert vindu på det største soverommet i 3. etasje ble
byttet ut av Glassmester Reidar Hesler AS i 2025. I 2024/2025 ble det installert utvendige screens på fem fasadevinduer i 2. og
3. etasje (installert av HD Solskjerming AS) og på ett Velux-takvindu (egeninnsats). Varmpepumpe installert av Envieco AS i
2024. Tidligere eier satte opp terrasse og pergola ved egeninnsats med hjelp av faglært.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS: Installasjon av stikkontakt i forbindelse med installasjon av
varmepumpe. I tillegg ble to elektriske screens koblet til via koblingsboks.
November 2024.

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

Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ladeboks ble montert i forbindelse med bygging. Utført av Leithe Elektro, 2016.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i hele huset, utført 2025.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er byttet tredekke på balkong i andre etasje. Utført i 2025 med egeninnsats og hjelp fra faglært
familiemedlem.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevt gulv på det største rommet i 3. etasje. Ikke synlig for det blotte øyet.

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport foreligger fra da vi kjøpte boligen, datert desember 2023.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i
dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen, datert desember 2023.

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Fedigattest er ventet snarlig. Alle boligene i sameiet har hatt midlertidig brukstillatelse siden ferdigstilling. Dette
grunnet en tvist med kommunen angående opparbeiding av Fredheimveien.
Denne tvisten er nå løst og utbygger er i dialog med
kommunen for å få utstedt endelig ferdigattest.

## Bygningssakkyndig

Martin Hoem

## Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. 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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.
Garasje innfelt i boligen 1. etasje.
Ladeboks for elbil er montert i garasjen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering
Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann.
Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen.
Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

- Yttervegger og utvendig fasade
Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Tre av fire vegger ble beiset i 2025.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?

Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres
noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er panelet svært nære terrenget enkelte steder.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om kledningen som er avsluttet nær terrenget.
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater,
fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller
synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som
begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 a°r. Normal tid før reparasjon
av lettklinger/porebetong er 20 - 60 a°r. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

- Takrenner og nedløp
Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt sta°l er 25 - 35 a°r.

- Trapper
U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i nedre del av trappen i 1. etasje. Dette

bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker,
og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til enkelte skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i
oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i
boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

### Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Alle integrerte hvitevarer på kjøkken, dvs. to Siemens-ovner (den ene med integrert mikrobølgeovn, ny 2025), oppvaskmaskin og kombiskap.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Kombiskap i garasje, vaskemaskin på bad i 1. etasje.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over spisestue.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

### Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

## Energi og oppvarming

### Energimerking

B - gul
Det er nylig installert varmepumpe i stue som gir huset energiklasse B.
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk

-Varmepumpe
-Vedovn

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 400,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Kommunale avgifter, TV & bredbånd, snømåking, forretningsfører, strøm og nettleie utearealer.

Det vurderes en eventuell reduksjon i felleskostnadene ved neste årsmøte, og det er lagt vekt på å ha en økonomisk buffer for uforutsette utgifter.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

### Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 5.459,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 328,- pr mnd.

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

### Eiendomsskatt

Kr 1 317,- pr. 01.01.2025
Dagens eier betaler 1317kr i eiendomsskatt, summen deles på 4 og faktura kommer kvartalsvis.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 878 837,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 515 346,- 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.

### TV/Internett/Bredbånd

Viken Fiber for TV + fiber. Betales via felleskostnader.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Høybråtentunet, orgnr. 917823774

### Om sameiet

Boligen er en del av et veldrevet boligsameie med aktivt styre og god økonomisk kontroll. Sameiet består av flere boenheter i Høybråtentunet og har årlig årsmøte og styrevalg. Per 2025 er felleskostnadene satt til kr 3 400 per måned, noe som har bidratt til god økonomi og et forventet overskudd på ca. kr 60 000. Sameiet har en samlet likviditet på kr 172 819.

Sameiet har god kommunikasjon mellom beboerne, blant annet via digitale plattformer, og organiserer fellesarrangementer som sommerfest. Det jobbes med å avklare manglende dokumentasjon for å fremskaffe ferdigattest, og styret følger opp saken i samarbeid med arkitekt og kommune.

Det vurderes en eventuell reduksjon i felleskostnadene ved neste årsmøte, og det er lagt vekt på å ha en økonomisk buffer for uforutsette utgifter.

### Forretningsfører

Amphibia AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

### Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

### Fellesformue

Kr 103 070,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap 2024 viser et underskudd på kr. - 4 308,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig økte kostander og det ble budsjettert et høyere underskudd enn resultat for 2024.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 58 300,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 405 kvm (Eiertomt)
Tomten er en av sameiet største og er pent opparbeidet med gjennomtenkte og funksjonelle uteområder som legger til rette for både lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Den frodige hagen byr på velstelt plen, beplantning og en lun atmosfære. I tillegg er det oppført en pergola som skaper en hyggelig ramme på uteplassen. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område, ideelt for familieliv. Felles innkjøring til sameiet og integrert dobbelgarasje gir enkel adkomst og god parkeringsplass.

### Radonmåling

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

## Områdebeskrivelse

### Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Stovner og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

I Østmarka og Lillomarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken – en populær alpinbakke. Verdensparken ligger også på Furuset, og har sittegrupper, grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Fra eiendommen er det kort sykkeltur til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren. Lørenskog kommune stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Samt at det er store muligheter å ta seg innover i Lillomarka og Nordmarka fra eksempelvis Stovner og Ammerud. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

I Lørenskog  har Selvaag Gruppen etablert en skihall, SNØ. Med en størrelse på totalt 50 000 kvadratmeter, skiheller er en av verdens største innendørsarenaer med perfekte forhold for langrenn, snowboard, freeski og alpint. Alle med en interesse for ski og snø skal få glede av SNØ. Anlegget vil være åpent året rundt og er tilrettelagt for både barn og voksne I tilknytning til skihallen vil det bli et resorthotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten. For nærmere informasjon, se www.snooslo.no

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Coop Prix Høybråten, Joker Høybråten eller Joker Starveien. Metro senter, Triaden senter og Stovner senter har også et bredt utvalg av butikker ligger en kort kjøretur unna.

Høybråten togstasjon ligger ca. 10 minutters gange fra huset, og har hyppige avganger til blant annet Oslo S og Lillestrøm. Det er ca. 9 min å gå til Folkvangveien busstopp med bussforbindelser til Oslo og Lillestrøm m.m. Med bil tar det ca. 7 min til Lørenskog, 12 min til Økern, 19 min til Oslo S og 29 min til Oslo lufthavn. Fra eiendommen er det gangavstand til Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende

områder, og et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 12.08.2016. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Utvendige overflatearbeider og mindre terrengarbeider.
- Opparbeidelse av vei i henhold til krav i rammetillatelsen

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2016.

Det er stilt bankgaranti pålydene kr. 6 000 000,- som sikkerhet for gjenstående veiopparbeidelse.
Ferdigattest vil ikke bli gitt før veiopparbeidelsen er i orden.

Det mangler ferdigattest for alle husene i sameiet etter en tvist mellom kommunen og utbygger vedr. opparbeidelse av Fredheimveien. Domstolen kom i 2022 fram til at kommunens veikrav er ugyldig, og ferdigattest forventes utstedt snarest. Se nyeste korrespondanse mellom PBE og Rak arkitektur AS datert 08.09.25. Saken er mottatt hos kommunen, men det er behandlingstid og svar foreligger ikke pt. Utfallet av søknaden kan ikke meglerforetaket garantere for.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Avvik fra dagens byggetegninger:
Det er gjort enkelte innvendige endringer i boligen i forhold til de godkjente byggetegningene fra opprinnelig rammetillatelse:

Fjernet dør i entre:
Opprinnelig var det en dør som delte entréen/gangen i to soner. Denne døren er fjernet, slik at gangen fremstår som en åpen og sammenhengende enhet. Endringen medfører et avvik fra de opprinnelige byggetegningene.

### 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 detaljregulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan vedtatt 04.02.2015 (saksnr. 201311299). Tillatt bebygd areal (BYA) er maks 24?%. Bebyggelsen skal ha småhuskarakter og tilpasses eksisterende terreng med maksimal gesimshøyde 6,5?m (7,0?m for flatt tak). Minimum 200?m² uteoppholdsareal per enebolig og 300?m² for tomannsbolig kreves. Det er krav om to avkjørsler, intern fartsdemping, samt opparbeidelse av felles uteoppholdsareal på terreng (min. 8x12 m). Overvann skal håndteres lokalt og maks 45?% av tomten kan ha tette flater. Fjernvarmetilknytning er pålagt dersom

området omfattes av konsesjon.

Eiendommen er detaljregulert til boligformål med følgende hovedpunkter:

- Formål: Boligbebyggelse (småhuskarakter)

- Utnyttelse: Maks BYA = 24%

Byggehøyder:

- Gesimshøyde: maks 6,5 m (flate tak: 7,0 m, pulttak: 7,5 m / 6,5 m)

- Mønehøyde: maks 9,0 m

Plassering: Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrense og følge naturlig terreng

Uteoppholdsareal:

- Enebolig: min. 200 m²

- Tomannsbolig: min. 300 m²

- Rekkehus/flermannsbolig (>55 m² BRA): min. 100 m² pr. enhet

- Felles uteareal på terreng: min. 8x12 m

Avkjørsel: To avkjørsler, som vist på plankart

Parkering:

- Min. 18 m² per plass

- Min. 25% av plassene (min. én) på terreng og felles for beboere

Støy: Eventuelle støyvoller maks 1,0 m høyde fra veibane

Overvann: Maks 45% av tomten kan ha tette flater; overvann må håndteres lokalt

Fjernvarme: Pålagt tilknytning dersom eiendommen ligger innenfor konsesjonsområde

Utomhusplan: Skal sendes inn og godkjennes sammen med rammetillatelse

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

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/107/36/13:
19.03.1909 - Dokumentnr: 900315 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.1971 - Dokumentnr: 3755 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring fra 1971 knyttet til fradeling av tomter, som innebærer plikt for eier til å opparbeide Fredheimveien i sin nåværende bredde (4,0 m) frem til og langs eiendommen dersom Oslo kommune krever det. Eier plikter også å legge nødvendige vann- og avløpsledninger. Erklæringen er tinglyst og følger eiendommen.

25.02.1971 - Dokumentnr: 3756 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det foreligger en erklæring fra 1971 som innebærer at framtidige eiere ikke kan bebygge fradelte parseller før det er etablert hovedledninger for vann og avløp i Høybråtenveien, til og langs tomten. Dette gjelder kun ved eventuell deling av eiendommen.

15.04.1971 - Dokumentnr: 6535 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Det foreligger en erklæring fra 1971 som gir enkelte fradelte parseller bruksrett til felles lekeplass og felles avkjørsler til Høybråtenveien og Trondheimsveien. Erklæringen er tinglyst og gjelder også for fremtidige eiere.

06.08.2015 - Dokumentnr: 713298 - Bestemmelse om veg
Midlertidig utsettelse fra krav i plan- og bygningsloven
Fredheimveien opparbeides samtidig med bebyggelsen frem til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst
Plikt til fremtidig vederlagsfri overdragelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring fra 2015 pålegger eier å opparbeide offentlig vei (Fredheimveien) frem til og langs eiendommen ved fremtidig utbygging. Kostnader og ansvar for opparbeidelse ligger på eier. Veirett må overføres til Oslo kommune. Erklæringen er tinglyst og kan ikke slettes uten kommunens samtykke.

29.09.2025 - Dokumentnr: 1152584 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
Kommentar: Elektronisk sikring som blir slettet etter salg.

07.12.1906 - Dokumentnr: 900179 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36

30.09.1965 - Dokumentnr: 990162 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 107 B NRR 69

04.05.1971 - Dokumentnr: 920178 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 107 BNR 401 OG 402

07.06.1971 - Dokumentnr: 9776 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:774

07.06.1971 - Dokumentnr: 9777 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:36
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:107 Bnr:775

07.12.2001 - Dokumentnr: 76657 - Grensejustering

08.06.2016 - Dokumentnr: 511354 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/14

### Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet

av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

## Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### Hvitvasking

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

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

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Samlet skal selger betale kr. 162 590,- 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 10. oktober 2025

## Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

## Megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

## Meglerforetaket

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

## Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

# Fredheimveien 28

# Fredheimveien 28

Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 81 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Høybråten skole (1-7 kl.)**<br>599 elever, 29 klasser | 7 min<br>0.6 km |
| **Haugen skole (1-7 kl.)**<br>581 elever, 32 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| **Bakås skole (1-7 kl.)**<br>264 elever, 17 klasser | 17 min<br>1.5 km |
| **Granstangen skole (8-10 kl.)**<br>371 elever, 23 klasser | 13 min<br>1.2 km |
| **Stasjonsfjellet skole (8-10 kl...**<br>277 elever, 20 klasser | 14 min<br>1.2 km |
| **Stovner videregående skole**<br>700 elever, 45 klasser | 8 min<br>3.6 km |
| **Hellerud videregående skole**<br>600 elever | 13 min<br>7 km |

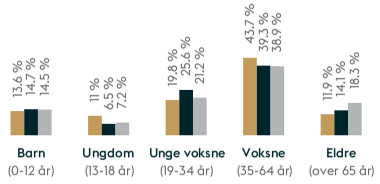
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Solbakken**<br>Linje 64 | 2 min<br>0.2 km |
| **Høybråten stasjon**<br>Linje L1 | 9 min<br>0.8 km |
| **Furuset**<br>Linje 2 | 18 min<br>1.5 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | 17 min<br>12.5 km |
| **Oslo Gardermoen** | 28 min |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Øvre Høybråten barnehage (1-5 ...**<br>67 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Bjørnheim barnehage (1-5 år)**<br>49 barn | 9 min<br>0.8 km |
| **Christiania Barnehave Høybråte...**<br>53 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Vestre Høybråten | 1 768 | 685 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 86/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Høybråten kunstgressbane | 7 min |
| Høybråten skole | 8 min |
| Actic Furuset Senter | 16 min |
| Mudo Furuset | 18 min |

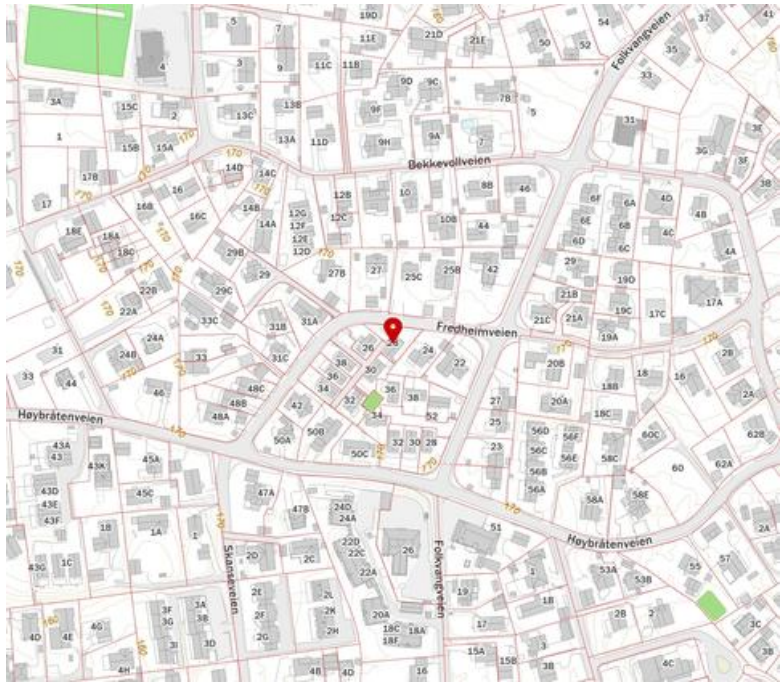
*«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»*

— Sitat fra en lokalkjent

**Støynivået**
Lite støynivå 95/100

**Gateparkering**
Lett 92/100

**Trafikk**
Lite trafikk 92/100




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 2025

Kapittel oppset

# Tilstandsrapport

# Tilstandsrapport - Fredheimveien 28, 1087 OSLO

Fredheimveien 28, 1087 OSLO
Selveier enebolig:
301-107/36/0/13

Delbydel:
Høybråten
Bydel:
Stovner

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

BoligKontroll

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

**Tilstandsgrad IU** gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

**Tilstandsgrad 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Kostnadsestimat for utbedring:** Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

BoligKontroll

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

| Befaring og oppdragsinfo | |
|---|---|
| Befaringsdato | 2. okt. 2025 |
| Til stede | Selger/eier<br>Kristin Klubbo Brodahl og Kåre Birger Lapstuen<br><br>Takstingeniør<br>Martin Hoem |
| Tilgjengelighet | Boligen var normalt møblert under befaringen.<br><br>Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten. |
| Egenerklæring | Ikke fremvist. |



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

| Generell tilstand |
|---|
| Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje. |

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Drenering | Manglende fall fra boligen. |
| TG 2 | Yttervegger og utvendig fasade | Kledning avsluttet for nære terreng. |
| TG 2 | Takrenner og nedløp | Avvik ved bortledning av takvann. |
| TG 2 | Trapper | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2024 | Montert varmepumpe. | Håndverker | Fremvist |
| 2025 | Utskifting av ett punktert vindu i 3. etasje. | Håndverker | Fremvist |
| 2024/25 | Montert utvendige screens på enkelte vinduer. | Håndverker | Fremvist |

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

### Eiendomsinformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår | 2016<br><br>Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Enebolig over tre etasjeplan med henholdsvis 1.- 2.- og 3. etasje.<br><br>Bolig<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.<br>Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.<br>Garasje innfelt i boligen 1. etasje.<br>Ladeboks for elbil er montert i garasjen. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming, varmepumpe og peis. Varmekabler i alle bad, entré, varmefolie i stuen i 1. etasje. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig, via private stikkledninger. |
| Tomteareal | 405.1 m² |
| Hjemmelshaver | Kristin Klubbo Brodahl og Kåre Birger Lapstuen |



## VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger fra arkitekt, datert 10.03.15 er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Grunn og fundamenter

#### Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

#### Gulv på grunn

TG 1

Støpt betonggulv på grunn.

Er det observert vesentlige skjevheter i gulvene?
Nei.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

## Utvendig drenering

### Drenering — TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende fall fra bygningen.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

## Yttervegger og fasade

### Yttervegger og utvendig fasade — TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Tre av fire vegger ble beiset i 2025.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.



Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er panelet svært nære terrenget enkelte steder.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik om kledningen som er avsluttet nær terrenget.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Etasjeskiller

### Etasjeskiller — TG IU

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Vurdering
Det er lagt merke til enkelte skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer dette nøye ved visning.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

## Yttertak

### Takkonstruksjon og taktekking — TG 1

Saltak i trekonstruksjon.
Konstruksjonen er inspisert fra utvendig bakkenivå.
Yttertaket er tekket med takstein.
Taktekkingen er ifølge eier fra byggeåret.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS. Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Det er innvendig skråhimlinger som ikke gir mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

### Takrenner og nedløp — TG 2

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvann funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av ovennevnte avvik ved bortledning av takvann, som kan øke fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Utstyr på tak — TG 1

Snøfangere.
Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Ja.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja.

## Trapper og fallsikring

### Trapper — TG 2

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.



Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i nedre del av trappen i 1. etasje. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

## Vinduer og dører

### Ytterdører — TG 1

Ytterdør i tre med glassfelt og elektronisk lås.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Vinduer — TG 1

Ett vindu med tolags isolerglass, produsert i 2024.
Overlysvinduer i 3. etasje.
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2015 for øvrige.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 1

Fliser i entréen.
Parkett for øvrige.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

TG 1

Sparklet og malte plater.

Vurdering
Det er observert noe rissdannelser enkelte plasser.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling

TG 1

Sparklet og malte plater.

1. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,4 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i stuen er målt til 2,4 meter.
3. etasje: Himlingshøyde i gangen er målt til 2,41 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



## Pipe

### Pipe

TG 1

Isolert stålpipe ledet gjennom etasjeskillet og ut yttertaket.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

### Innvendige vann- og avløpsrør

TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i bod under trappen i 1. etasje.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 200 liter, produsert i 2016. Berederen er montert i bod under trappen i 1. etasje.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

## Ildsteder — TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

## Ventilasjon — TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Ja, det er ifølge eier utført rens av ventiler og ventilasjonsrør i sommer 2025, samt justering av tilluft-tilførsel til oppholdsrom.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

# Kjøkken

## Kjøkkeninnredning — TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Fliser på vegg over benkeskap.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent:

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.



# Terrasse, balkong og lignende

## Terrasse/balkong — TG 1

Nordvestvendt i balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 2. etasje, ca. 7 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,05 m.

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 1. etasje, ca. 17 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Frittliggende terrasse i trekonstruksjon, ca. 15 m².
Dekket er belagt med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

# Bad - 1.- 2. og 3. etasje.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badene er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV-dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket bak dusjsonen i alle bad, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk — TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i alle slukene.

Er det mulig å rengjøre slukene?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot slukene og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpninger.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

## Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass i alle bad.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne i alle bad.
Servanter.
Opplegg for vaskemaskin i badet i 1. etasje.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, men det er fremvist en mailkorrespondanse med rørlegger om at sisterner er sikret med innvendige seal in bag.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.



# Elektrisk anlegg

## Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvene og entréen.
Varmefolie i stuen i 1. etasje.
Luft-til-luft varmepumpe er montert i stuen 2. etasje.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
Installasjon av nyanlegg.
Montasje av screens og varmepumpe.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning




### Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 35 m² | 31 m² | | 17 m² |
| 2. etasje | 67 m² | | | 7 m² |
| 3. etasje | 40 m² | | | |
| Sum | 142 m² | 31 m² | | 24 m² |
| Totalt bruksareal | 173 m² | | | |

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.



### Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Bad, entré, to boder, og stue. | Garasjerom. | |
| 2. etasje | Bad, soverom og stue/kjøkken. | | |
| 3. etasje | Bad, tre soverom, gang og bod. | | |

### Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|---|---|---|---|---|
| 1. etasje | 28 m² | 38 m² | Bad, entré og stue. | To boder og garasjerom. |
| 2. etasje | 67 m² | | Bad, soverom og stue/kjøkken. | |
| 3. etasje | 40 m² | | Bad, tre soverom og gang. | Bod. |

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

### Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

### Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Kapittel oppset

# Egenerklæring

## Signing Information

Side 1/1

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Lapstuen, Kåre Birger | 9578-5999-4-2428846 | 2025-10-01 22:43:55 |
| Brodahl, Kristin Klubbo | 9578-5999-4-2646704 | 2025-10-01 22:47:31 |

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
1. okt. 2025

Oppdragsnummer
65-0235/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Fredheimveien 28, 1087 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Lørenskog

**Selgere**
Kristin Klubbo Brodahl, Kåre Birger Lapstuen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
5. mai 2024

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 34590343
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 3 av 4 yttervegger ble beiset ved egeninnsats i 2025, i samme farger som fra byggeår. Fremsiden av huset hadde på det tidspunktet ikke behov for beising. Punktert vindu på det største soverommet i 3. etasje ble byttet ut av Glassmester Reidar Hesler AS i 2025. I 2024/2025 ble det installert utvendige screens på fem fasadevinduer i 2. og 3. etasje (installert av HD Solskjerming AS) og på ett Velux-takvindu (egeninnsats). Varmepumpe installert av Envieco AS i 2024. Tidligere eier satte opp terrasse og pergola ved egeninnsats med hjelp av faglært.

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

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arkel Oslo AS: Installasjon av stikkontakt i forbindelse med installasjon av varmepumpe. I tillegg ble to elektriske screens koblet til via koblingsboks. November 2024

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ladeboks ble montert i forbindelse med bygging. Utført av Leithe Elektro, 2016.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Rens og kontroll av ventilasjonsanlegg i hele huset, utført 2025.

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det er byttet tredekke på balkong i andre etasje. Utført i 2025 med egeninnsats og hjelp fra faglært familiemedlem.

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

Nei



## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?**

Ja

**Beskriv:** Noe skjevt gulv på det største rommet i 3. etasje. Ikke synlig for det blotte øyet.

**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?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport foreligger fra da vi kjøpte boligen, datert desember 2023.

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

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport fra da vi kjøpte boligen, datert desember 2023

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

Ja

**Beskriv:** Fedigattest er ventet snarlig. Alle boligene i sameiet har hatt midlertidig brukstillatelse siden ferdigstilling. Dette grunnet en tvist med kommunen angående opparbeiding av Fredheimveien. Denne tvisten er nå løst og utbygger er i dialog med kommunen for å få utstedt endelig ferdigattest.

**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: 65-0235/25**

## Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Brodahl, Kristin Klubbo** | **2025-10-01** | **Lapstuen, Kåre Birger** | **2025-10-01** |
| Identifikasjon | | Identifikasjon | |
| bankID Brodahl, Kristin Klubbo | | bankID Lapstuen, Kåre Birger | |

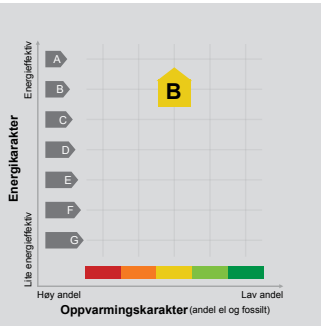
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Kapittel oppset

# Energimerking

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Fredheimveien 28 |
| Postnummer | 1087 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 107 |
| Bruksnummer | 36 |
| Seksjonsnummer | 13 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300512444 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-173915 |
| Dato | 28.09.2025 |




**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)

**- Vask med fulle maskiner**
**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
**- Slå el.apparater helt av**
**- Tiltak utendørs**

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** | 2016 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 170 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 3 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Balansert 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/om-energiattesten/).*

*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.*

*Plikten til 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

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 12: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: 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 15: 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.

### Tiltak 16: 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.

Kapittel oppset

# Info fra forettningsfører

# VEDTEKTER for Høybråtentunet

1. Sameiet har betegnelsen **"Høybråtentunet"**

2. Sameiet består av **Gnr. 107, Bnr 36 i Oslo kommune**

   Sameiet omfatter tomtegrunn i henhold til målebrev, 14 boenheter.

3. **Sameiet seksjoneres i henhold til LOV OG EIERSEKSJONER av 23. mai 1997.**

   Hver seksjon har sameiebrøk = 1/14 og tinglyses på eget grunnboksblad.
   Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen (§ 22).

4. Som bruksenhet med enerett for hver sameier regnes:

   **Som hoveddel** regnes huset komplett.
   **Som tilleggsdel grunn** regnes andel av tomt ihht Seksj.plan 09.12.2015
   **Som tilleggsdel bygning** regnes balkong og garasje.

5. Som fellesareal regnes:

   **Tomtegrunn** som ikke er bebygget eller er Tilleggsdel grunn.
   Fellesarealet benyttes til adkomst, gjesteparkering, felles lekeplass, renovasjon/post og ellers etter styrets/sameiermøtets vedtak.
   **Stamledningsnett** for tilføres av vann og avløp er fellesanlegg.

6. **Styre:**

   Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav minst ett styremedlem fra Snr. 1-7 og ett fra Snr. 8-14. Styret skal melde sameiet til reg. i Foretaksregisteret innen 6 mnd. etter tgl.

7. **Drift og vedlikehold:**
   **Den enkelte sameier** svarer for inn- og utvendig vedlikehold av sin bolig.
   **For fellesarelaer og felles funksjoner** svarer fellesskapet etter styrets vedtak.
   **Felleskostnader** fordeles etter sameiebrøk (§23).

8. **For øvrig gjelder Lov om eierseksjoner, 23.mai 1997, i kraft fra 1.jan. 1998.**

   Loven er, med visse forbehold ufravikelig (§4).
   Loven er tilgjengelig på Lovdata.no (eierseksjonsloven).

   Vedtekter er pliktig for sameiet, men blir ikke en del av tinglyste dokumenter.
   Sameiermøte kan på visse vilkår supplere eller endre vedtektene (§ 7 og 28).

## Husordensregler for Høybråtentunet

Styret har i henhold til vedtekter utarbeidet følgende ordensregler. Beboere plikter å holde seg oppdatert på de til en hver tid gjeldene reglene.

1. **INNLEDNING**
   1.1. Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameie.
   1.2. Ordensreglene gjelder for alle beboerne i sameie, herunder alle hustandsmedlemmer og andre som benytter sameiers bolig. (leietakere)
   1.3. Ved utleie er seksjonseier pliktig til å formidle husordensreglene.

**2. RO OG ORDEN**
   2.1. Fra kl.23:00 til kl.06:00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. I tillegg henstilles det til fornuftig bruk av musikkanlegg døgnet rundt. (Spesielt i sommermånedene om man spiller musikk ute)
   2.2. Skal man ha (stort) selskap/fest ute i hagen er det fint å informere nærmeste naboer.

**3. ORDEN PÅ EGEN SEKSJON**
   3.1. Den enkelte seksjonseier har ansvar for å ta hensyn til naboer i forhold til ryddighet og orden på egen seksjon.

**4. SØPPEL OG ANNET AVFALL**
   4.1. Poser skal knytes. Merk at om søppelkasse er fulle, så må det ikke settes søppel ved siden av søppelkassene.
   4.2. Hageavfall skal ikke legges i søppelkassene.
   4.3. Alle beboere er selv ansvarlige for å bringe avfallsposer til søppelkasser og det er ikke lov å bruke inngangsparti til lagring av søppel og avfall slik at det kan være til sjenanse for naboer.
   4.4. Farlig avfall skal ikke kastes i søppelkassene.

5. **FELLESAREAL** (omfatter veier, søppelskur, lekeplass, gjesteparkeringer)
   5.1. Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal.
   5.2. Det foreligger en felles avtale med Viken Fiber for nett og tv. Private antenner og paraboler godkjennes ikke montert uten styrets samtykke.
   5.3. Grøntanlegg, som ikke er knyttet til den enkeltes seksjon, er felles eiendom og bruksområde. Disse områder og all beplantning må det vernes om.
   5.4. Det er få kvm ledig på sameiets tomt. Disse tilfaller fellesarealet.

**6. DUGNAD PÅ SAMEIETS UTEOMRÅDER**
   6.1. Sameiets styre gis fullmakt til å bestemme tidspunkt for fellesdugnad på Sameiets fellesareal.

**7. PARKERING OG GJESTER**
   7.1. Alle eierseksjoner har egen garasje og det er ønskelig at disse brukes. Det er trangt på de indre veiene og vi må påse at vi ikke står i veien for hverandre. Parkering skal skje på egen tomt og ikke på fellesareal.
   7.2. Gjesteparkeringene er ment som midlertidig parkering av gjester. Disse skal ikke oppholdes av beboere, også leietakere.

**8. DYREHOLD**
   8.1. Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.
   8.2. Hund skal føres i bånd på fellesområder.
   8.3. Alle ekskrementer fra dyr må fjernes.

**9. GRILLING I FRILUFT**
   9.1. Utegrilling må i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.). Det bes om at det tas hensyn til brannfaren.

**10. VAKTMESTER/SNØRYDDING**
   10.1. Styret sørger for at snømåking skjer på fellesareal. Det foreligger i dag en avtale med Skandinavisk utemiljø for snømåking.

**11. FYRVERKERI**
   11.1. Det skal ikke skytes opp fyrverkeri inne på sameiets tomt.

**12. LEIETAGERE**
   12.1. Nye leietagere skal varsles styret.

**13. HENVENDELSE TIL STYRET I SAMEIET**
   13.1. Alle henvendelser til sameiets styre som ønskes styrebehandlet, må skje skriftlig. Styret har taushetsplikt i alle saker de behandler.

**14. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE**
   14.1. Forslag om endring av eller supplement til husordensreglene må leveres skriftlig til sameiets styre. Sameiermøtet vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

Innkalling til ordinært årsmøte for eierseksjonssameiet Høybråtentunet

Avholdes på lekeplassen på tunet kl 18.00 mandag 5.05.2025

1. Godkjenning av innkalling til årsmøtet
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av medlemmer til å underskrive protokollen
5. Årsberetning
6. Regnskap og budsjett
7. Innkomne forslag
8. Valg ifølge vedtektene
9. Diverse

Med vennlig hilsen

Styret

# Høybråtentunet

REGNSKAPSOPPSTILLING PR. 31.12.2024

| **INNTEKTER** | ***Budsjett 2025*** | **Regnskap 2024** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2023** | **Regnskap 2022** |
|---|---|---|---|---|---|
| Utfakt. fellesutgifter | *571 200* | 471 800 | 471 800 | 436 800 | 436 800 |
| Tilskudd fra kommunen | *0* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nedbetaling på fellesgjeld fra hus 4 | *0* | 14 010 | 0 | 14 985 | 13 998 |
| **Sum inntekter** | *571 200* | *485 810* | *471 800* | *451 785* | *450 798* |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Kommunale avgifter | *268 000* | 260 252 | 260 000 | 221 452 | 187 080 |
| Strøm og nettleie | *7 000* | 6 592 | 6 000 | 5 306 | 2 769 |
| Vaktmestertjeneste | *49 000* | 47 768 | 49 000 | 42 443 | 36 849 |
| TV / Bredbånd | *125 000* | 120 792 | 123 000 | 115 752 | 107 492 |
| Anskaffelser uteområde | *4 000* | 0 | 4 000 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | *39 600* | 37 500 | 37 500 | 34 500 | 33 944 |
| EDB-programvare | *9 500* | 9 040 | 9 000 | 8 180 | 3 588 |
| Andre drifts-/kontorkostnader | *5 000* | 2 382 | 5 000 | 4 778 | 3 198 |
| Forsikring | *0* | 0 | 0 | 0 | 4 367 |
| Bankgebyrer | *6 000* | 5 856 | 6 000 | 5 562 | 3 723 |
| **Sum driftskostnader** | *513 100* | 490 182 | 499 500 | 437 973 | 383 009 |
| **Driftsoverskudd** | *58 100* | -4 372 | -27 700 | 13 812 | 67 789 |
| **Finansposter** | | | | | |
| Renteinntekter | *200* | 64 | 1 000 | 304 | 290 |
| Rentekostnader | *0* | 0 | 0 | 0 | 59 |
| Netto finansinntekter | *200* | 64 | 1 000 | 304 | 231 |
| **Årsoverskudd /underskudd (-)** | 58 300 | -4 308 | -26 700 | 14 116 | 68 020 |

1. Sikre at møtet er lovlig innkalt
2. Valg av møteleder
3. Valg av referent
4. Valg av medlemmer til å underskrive protokollen
5. Årsberetning
    - Styret har hatt 2 styremøter.
    - Det har ikke vært noen saker til behandling fra beboere i sameiet.
    - Styret har hatt tett dialog med firmaet utemiljø grunnet snømåking
    - Det har blitt avholdt dugnad en gang.
6. Regnskap og budsjett
    - Se vedlagt regnskap og budsjett
7. Innkomne forslag
    - Det har ikke kommet inn forslag
8. Valg ifølge vedtektene
    - Det skal velges en styreleder og nestleder for to år.

    Styrets innstilling

    Styret ønsker at noen melder seg som styreleder og nestleder. Hvis ingen melder seg, blir det loddtrekning. De som allerede har sittet i styre, er ikke med i trekningen.
9. Diverse

# Høybråtentunet

REGNSKAPSOPPSTILLING PR. 31.12.2024

| **INNTEKTER** | ***Budsjett 2025*** | **Regnskap 2024** | **Budsjett 2024** | **Regnskap 2023** | **Regnskap 2022** |
|---|---|---|---|---|---|
| Utfakt. fellesutgifter | *571 200* | 471 800 | 471 800 | 436 800 | 436 800 |
| Tilskudd fra kommunen | *0* | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Nedbetaling på fellesgjeld fra hus 4 | *0* | 14 010 | 0 | 14 985 | 13 998 |
| **Sum inntekter** | *571 200* | *485 810* | *471 800* | *451 785* | *450 798* |
| | | | | | |
| **KOSTNADER** | | | | | |
| Kommunale avgifter | *268 000* | 260 252 | 260 000 | 221 452 | 187 080 |
| Strøm og nettleie | *7 000* | 6 592 | 6 000 | 5 306 | 2 769 |
| | | | | | |
| Vaktmestertjeneste | *49 000* | 47 768 | 49 000 | 42 443 | 36 849 |
| TV / Bredbånd | *125 000* | 120 792 | 123 000 | 115 752 | 107 492 |
| Anskaffelser uteområde | *4 000* | 0 | 4 000 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| Forretningsførsel | *39 600* | 37 500 | 37 500 | 34 500 | 33 944 |
| EDB-programvare | *9 500* | 9 040 | 9 000 | 8 180 | 3 588 |
| | | | | | |
| Andre drifts-/kontorkostnader | *5 000* | 2 382 | 5 000 | 4 778 | 3 198 |
| Forsikring | *0* | 0 | 0 | 0 | 4 367 |
| Bankgebyrer | *6 000* | 5 856 | 6 000 | 5 562 | 3 723 |
| **Sum driftskostnader** | *513 100* | 490 182 | 499 500 | 437 973 | 383 009 |
| | | | | | |
| **Driftsoverskudd** | *58 100* | -4 372 | -27 700 | 13 812 | 67 789 |
| | | | | | |
| **Finansposter** | | | | | |
| Renteinntekter | *200* | 64 | 1 000 | 304 | 290 |
| Rentekostnader | *0* | 0 | 0 | 0 | 59 |
| Netto finansinntekter | *200* | 64 | 1 000 | 304 | 231 |
| | | | | | |
| **Årsoverskudd /underskudd (-)** | 58 300 | -4 308 | -26 700 | 14 116 | 68 020 |

# Høybråtentunet

REGNSKAPSOPPSTILLING PR. 31.12.2024

| **BALANSEN pr. 31.12.** | **2024** | **2023** |
|---|---|---|
| **Eiendeler** | | |
| Kundefordringer | 0 | 0 |
| Forskuddsbet. kostnader | 27 402 | 4 272 |
| Bankinnskudd | 99 911 | 121 862 |
| **Sum eiendeler** | **127 313** | **126 134** |
| | | |
| **Egenkapital og gjeld** | | |
| Egenkapital | | |
| Egenkapital pr. 01.01 | 107 386 | 93 270 |
| Årets overskudd / underskudd (-) | -4 308 | 14 116 |
| Sum egenkapital pr. 31.12 | 103 078 | 107 386 |
| Gjeld | | |
| Kassekreditt | 12 621 | 15 184 |
| Leverandørgjeld | 3 888 | 3 564 |
| Forskuddsbet. fra kunder | 6 200 | 0 |
| Avsetn. annen påløpt kostnad | 1 526 | 0 |
| Sum gjeld | 24 235 | 18 748 |
| **Sum egenkapital og gjeld** | **127 313** | **126 134** |

Nils K. Fossum
Amphibia AS - Forretningsfører

Umit Kalak
Styreleder

31.01.2025, Forretningsfører: Amphibia AS, Tlf: 67 06 43 10, E-post: firmapost@amphibia.no

Referat fra årsmøte i Høybråtentunet

Dato: 5. mai 2025

Tid: kl. 18:00

Sted: Utenfor Folkvangveien 36

Tilstede:

Kåre Birger Lapstuen, Monica Åsegg, Geir Åsegg, Ole Kåre Eide, Vibeke Blystad, Andrine Martinsen, Sajanthini Nirojan, Kashif Pirmohamed, Monica Tormassy, Umit Kalak og Kjetil Hoem.

Totalt 11 stemmeberettigede var til stede.

1. Godkjenning av innkalling

Innkallingen ble godkjent uten merknader.

2. Valg av møteleder

Umit Kalak ble valgt som møteleder.

3. Valg av referent

Monica Tormassy ble valgt som referent.

4. Valg av protokollunderskrivere

Ole Kåre Eide og Kåre Birger Lapstuen

5. Årsberetning

Styret har hatt kommunikasjon via Messenger i stedet for fysiske møter. Sameiet uttrykte tilfredshet med vinterens snømåking.

6. Regnskap og budsjett

Økte felleskostnader til kr 3 400 per måned har bedret sameiets økonomi. Det forventes et overskudd på ca. kr 60 000. Sameiet har en likviditet på 172.819 kr.

Det ble foreslått å vurdere en reduksjon i felleskostnadene neste år som behandles neste årsmøte.

Styreleder påpekte at det bør være en buffer på kr 100 000.

Regnskap og budsjett ble vedtatt.

7. Innkomne forslag

Midlertidig brukstillatelse for husene er fortsatt uløst etter ni år. Monica Tormassy har vært i kontakt med RAK arkitektur AS og leste opp svar fra Jonas Adolfsen (RAK) datert 25. mars 2025, hvor det ble opplyst at det mangler dokumentasjon om vann- og avløp. Sameiet ønsker å kontakte advokat via forsikringen, og Umit Kalak følger opp med e-post til Oslo kommune 6. mai 2025.

8. Valg i henhold til vedtektene

Avtroppende styreleder: Umit Kalak

Avtroppende styremedlem: Kashif Pirmohamed

Ny styreleder: Andrine Martinsen. Sitter for ett år.

Nytt styremedlem: Caroline Øverby (Folkvangveien 28)

Gjenstående styremedlem: Monica Tormassy (ett år igjen)

9. Diverse

Altibox-avtale: Det ble undersøkt at avtalen utløper i 2026. Det bør forhandles ny avtale til høsten. Telenor kan vurderes som alternativ.

Sommerfest: Sameiet ønsker å videreføre tradisjonen. Dato satt til fredag 20. juni 2025. Festen arrangeres på Fredheimveien-siden av hensyn til flyttelass i Folkvangveien. Monica Tormassy legger ut invitasjon til å danne en festkomité på Facebook.

Møtet hevet.

Referent: Monica Tormassy

Protokollen underskrives av møteleder og to valgte beboere.

KARE B. LAPSTUEN

Kåre B. Lapstuen

ANDRINE MARTINSEN

Andrine Martinsen

OLE KÅRE EIDE

O. K. S.

Kapittel oppset

# Kommunalinfo

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Dato: 13.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201507083-15 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Simon Løvdal | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | HØYBRÅTENVEIEN 52 | Eiendom: | 107/36/0/0 |
| Tiltakshaver: | HØYBRÅTENVEIEN 52 AS | Adresse: | Postboks 122 Bogstadveien, 0323 OSLO |
| Søker: | RAK ARKITEKTUR AS | Adresse: | Vidars gate 5, 0452 OSLO |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

# Midlertidig brukstillatelse – Høybråtenveien 52, hus 13

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for enebolig, mottatt 12.08.2016.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 13 som angitt på situasjonsplan. Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket.**

## Gjenstående arbeider

- Utvendige overflatearbeider og mindre terrengarbeider.
- Opparbeidelse av vei i henhold til krav i rammetillatelsen

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.12.2016.

Det er stilt bankgaranti pålydende kr. 6 000 000,- som sikkerhet for gjenstående veiopparbeidelse. Ferdigattest vil ikke bli gitt før veiopparbeidelsen er i orden.

## Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må du sende oss søknad om ferdigattest vedlagt følgende dokumentasjon:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. dokumentasjon på at veien er ferdigstilt
   a. det må være gjennomført overtakelsesbefaring der Plan- og bygningsetaten, Bymiljøetaten og utbygger deltar. Utbygger må selv invitere til overtakelsesbefaring når veien er ferdig opparbeidet
   b. Plan- og bygningsetaten må, i samråd med Bymiljøetaten, ha godkjent veianlegget

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 02 180
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



   c. Overtakelsesforretning, jf. pbl. § 18-1, femte ledd, må være gjennomført, og brevet om overtakelse av veianlegget, må være utstedt av Plan- og bygningsetaten
3. Bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten (VAV)
4. Sluttrapport med avfallsplan for håndteringen av bygg- og anleggsavfallet

## Ferdigstillelse

Dersom du ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at du ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

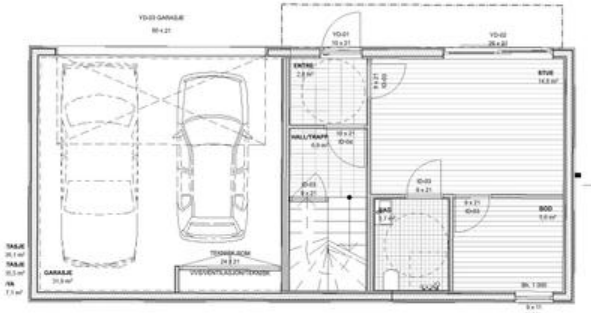
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

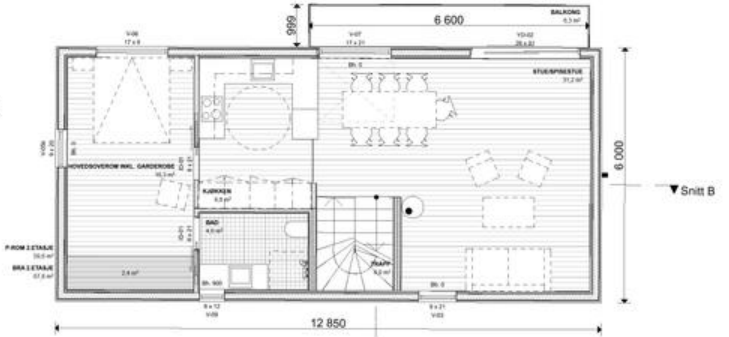
Simon Løvdal - Saksbehandler
Inga Berge de Galvez - for enhetsleder Line Hellum Fomenko

Kopi til:
HØYBRÅTENVEIEN 52 AS, Postboks 122 Bogstadveien, 0323 OSLO, bent@entras.no

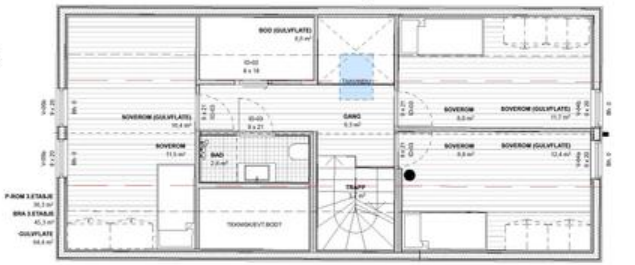
Plan 1



Plan 2



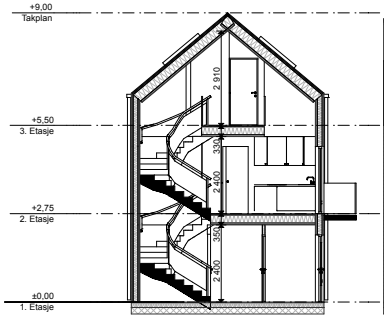

Plan 3



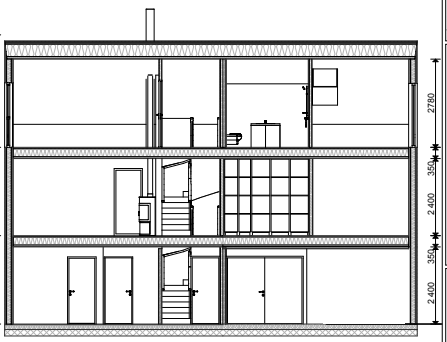



| PROSJEKTNR. | PROSJEKT | TEGNING | MÅLEST. | DATO | TEGNINGSNR. |
|---|---|---|---|---|---|
| 052 | Høybråtenveien 52 | Plan 1, 2 & 3. Etasje | 1:100 | 10.03.15 | A-4-101 |
| TEGN. JA / KONTR. JRK | Hus 13 | STATUS: Rammesøknadstegning | rak arkitektur as | | |

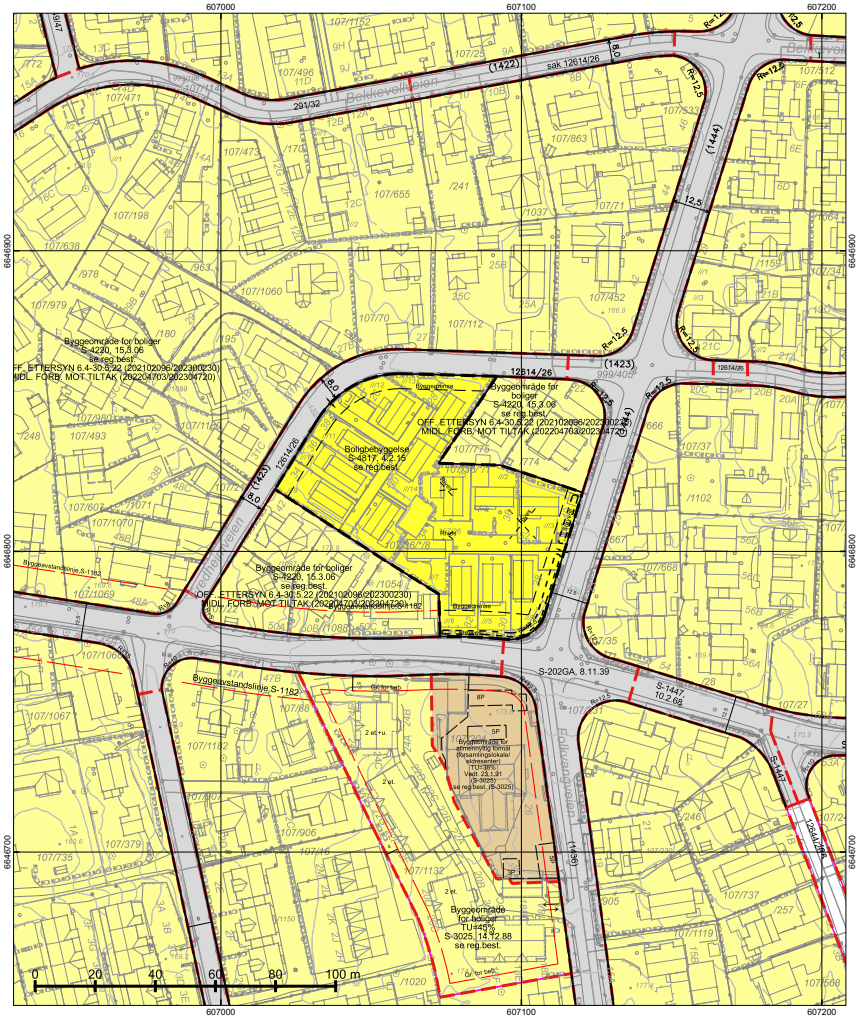
Snitt A-A




Snitt B-B



| PROSJEKTNR. | PROSJEKT | TEGNING | MÅLEST. | DATO | TEGNINGSNR. |
|---|---|---|---|---|---|
| 057 | Høybråtenveien 52 | Snitt A og B | 1:100 | 10.03.15 | A-4-201 |
| TEGN. JA / KONTR. JRK | Hus 13 | STATUS: Rammesøknadstegning | rak arkitektur as | | |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 1110 - Boligbebyggelse
- RpBestemmelseGrense
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

Oslo

Dato: 29.09.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

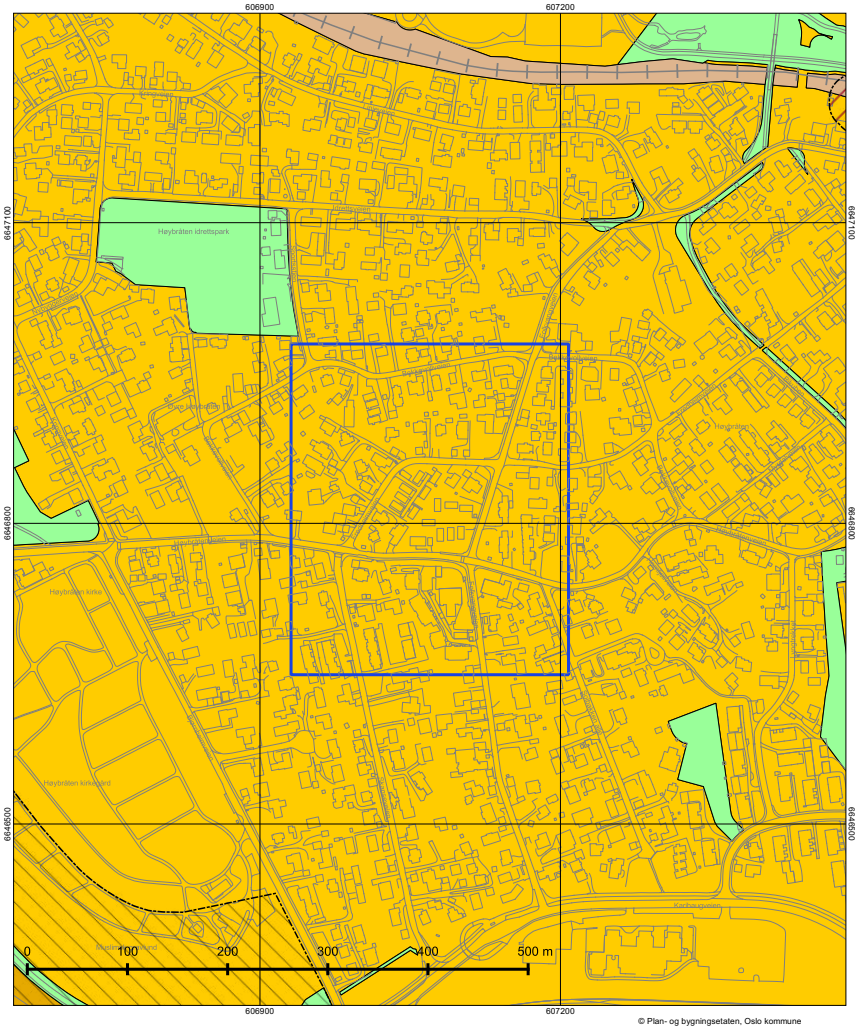
**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 147905/ 86519879
Deres ref.:
Adresse: Fredheimveien 28
Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/36

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




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 147905/86519879
Deres ref.:

**Kommuneplanen 2015–2030**

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Amalie Oline Soelberg
FREDHEIMVEIEN 28

Dato: 29.09.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86519879
8779054

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 36

Vi viser til bestilling av 20250926 for FREDHEIMVEIEN 28.

**GNR. 107 BNR. 36**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.06.2016.

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

**5149.6 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 15 teiger.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

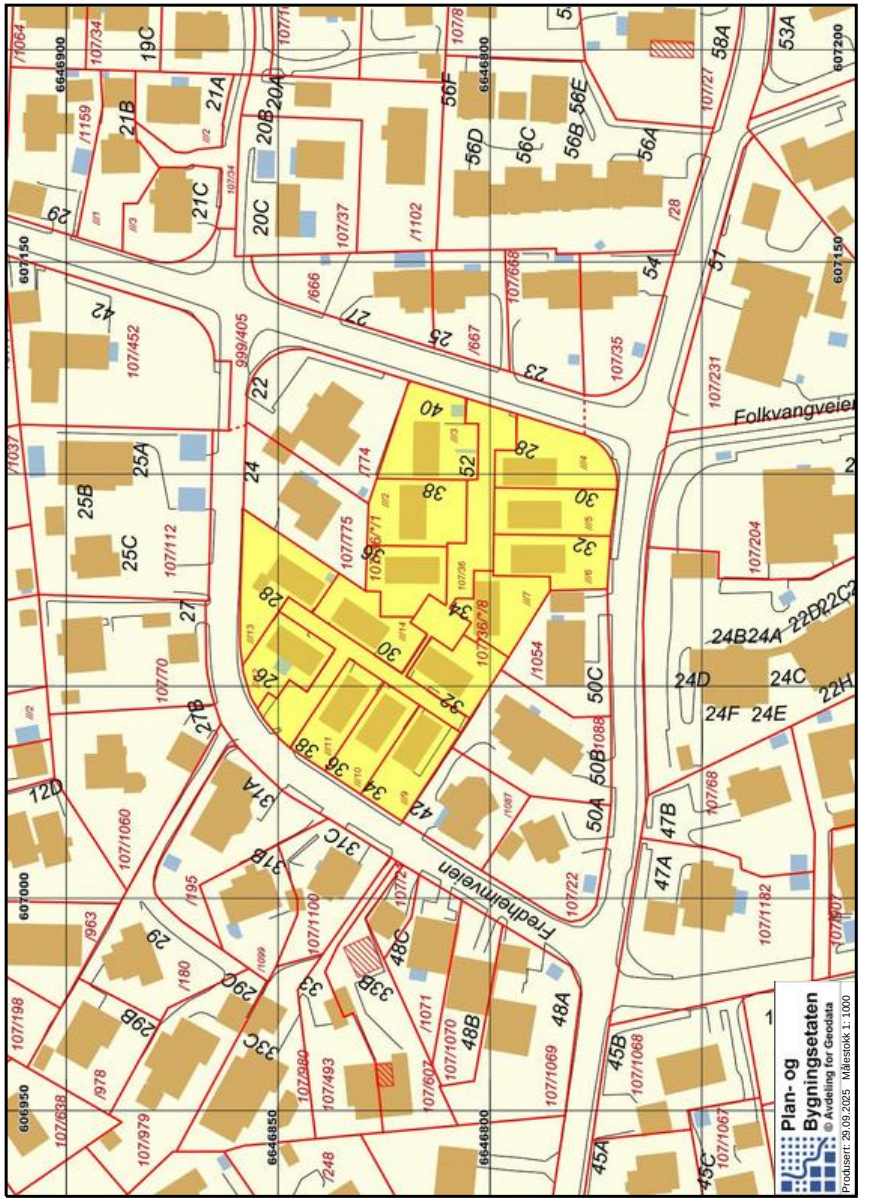
Kristin Tveit
Enhetsleder

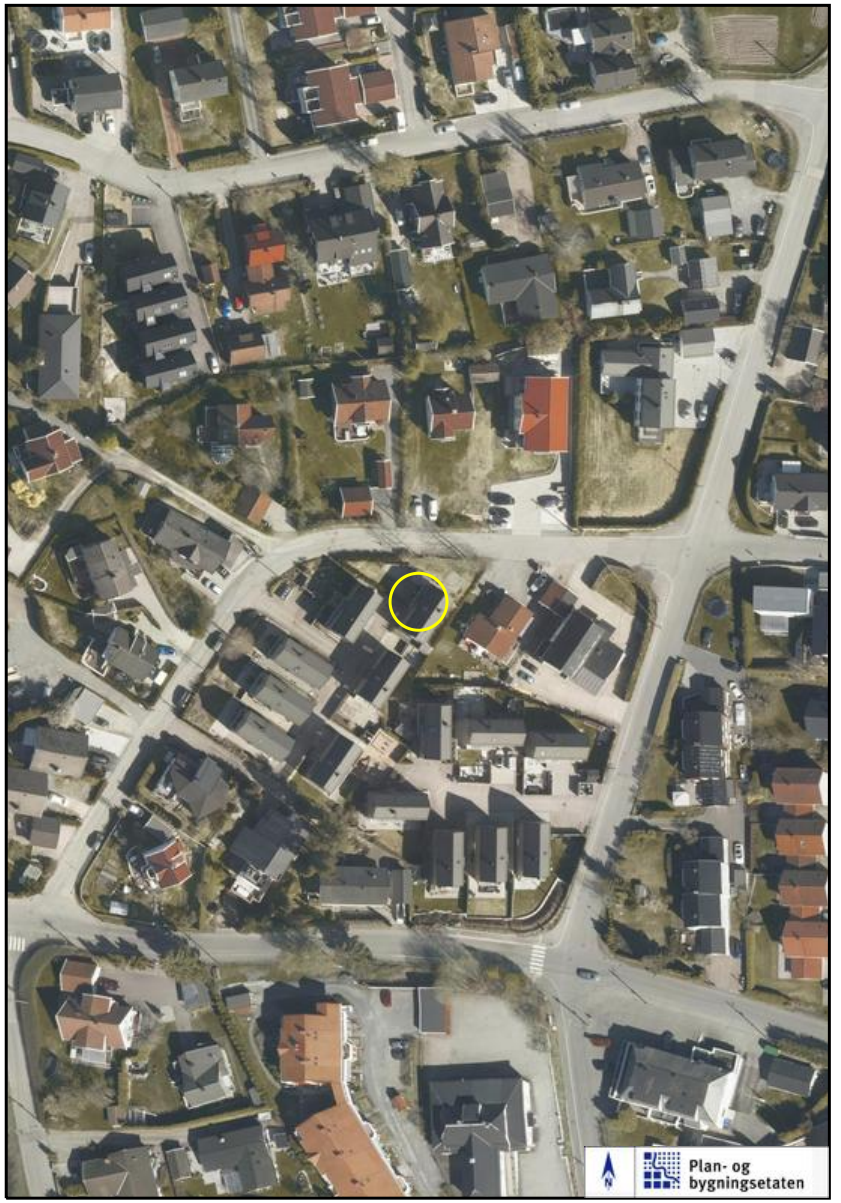
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



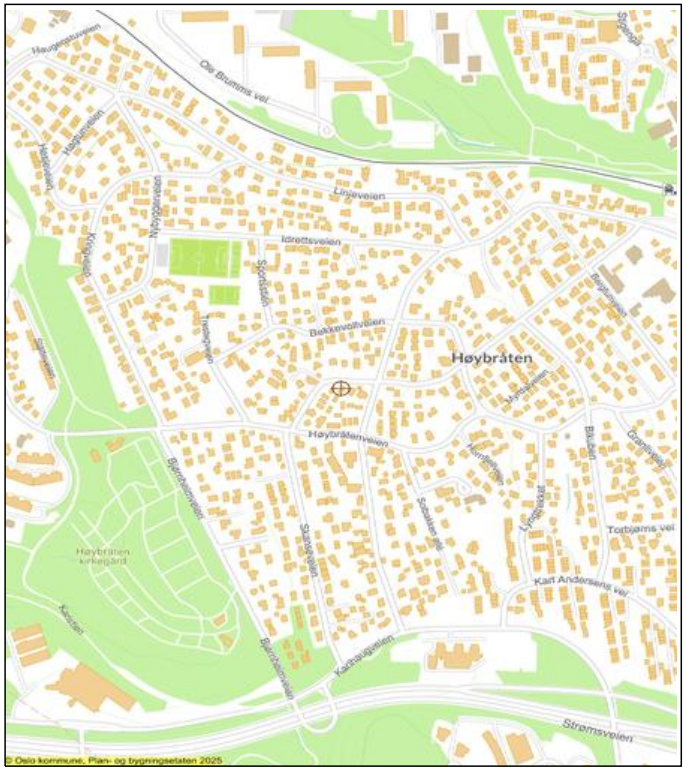



Fredheimveien 28 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 29.09.2025

# Oversiktskart

Adr.: Fredheimveien 28 **Bydel :** STOVNER

Gnr bnr : 107 / 36 **Skolekrets (2020/2021):** Høybråten




Dato: 29.09.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo

## S-1182

Regulering av Høybråtenveien fra kryss med Folkvangveien og ca. 700 meter nordover.

S-1182 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196501326

**Vedtaksdato:** 16.01.1965
**Vedtatt av:** Kommunal og arbeidsdepartementet
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

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

Oslo

## S-202GA

Regulering av forbindelsesvei mellom Strømsveien og Linjeveien.

S-202GA har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 08.11.1939
**Vedtatt av:** Arbeidsdepartementet
**Vedtaksdokumenter:** 193901413
**Lovverk:** BL 1924
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

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

Oslo

# S-4817

Høybråtenveien 52 Detaljregulering for gnr. 107 bnr. 36

**Vedtaksdato:** 04.02.2015
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201311299
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 201311299

Dokumentet består av 4 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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HØYBRÅTENVEIEN 52
GNR.107 BNR. 36

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket ABPN-201311299 datert 27.03.2014.

§ 2 Formål
Området reguleres til:
Bebyggelse - og anlegg - boligbebyggelse

§ 3 Utnyttelse
Tillatt prosent bebygd areal (% BYA) skal ikke overstige % BYA = 24 %

§ 4 Plassering og terrengtilpassing
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense mot vei som vist på plankartet.
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 terreng, gesims- og eller mønehøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke.
Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

§ 5 Høyder
Bebyggelsen skal ha en gesimshøyde på inntil 6,5 meter og mønehøyde på inntil 9,0 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. For pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter og laveste gesims inntil 6,5 meter. Alle høyder måles ut i fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

§ 6 Utforming
Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.
Nye tiltak skal ha småhuskarakter.
Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygging skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
Takterrasser kan godkjennes hvis de er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadeliv.
Rekkverk skal ha en transparent utforming.

§ 7 Krav til uteoppholdsareal
Det skal settes av minimum 200 $m^2$ uteoppholdsareal per enebolig og 300 $m^2$ for tomannsboliger. Det skal settes av minst 100 $m^2$ per boenhet der bruksareal (BRA) er lik eller større enn 55 $m^2$ ved rekkehus eller annen type flermannsbolig. Hver boenhet skal minst ha et samlet areal med minste størrelse på 8x8 meter i tilknytning til boligen. Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol, støy og andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Takterrasser skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.
Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8x12 meter eller tilsvarende areal og med en minimumsbredde på 8 meter.

Det skal ikke være mulig med gjennomgangstrafikk internt på eiendommen mellom de to avkjørslene. Det skal gjennomføres fartsbegrensende tiltak for intern biltrafikk. Dette skal minst omfatte kantstein eller fartsdump nær avkjørsler. Ikke overdekte parkeringsplasser på terreng skal merkes med farge eller belegg.

§ 8 Avkjørsel
Eiendommen skal ha to avkjørsler som vist med piler på plankartet.

§ 9 Parkering
Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 $m^2$ per plass og medregnes i bebygd areal. Minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst én plass, skal ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles parkeringsplasser på terreng skal ikke være overbygd.

§ 10 Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsarealer, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til planen før midlertidig brukstillatelse gis. Ved ferdigstillelse i vinterhalvåret kan tilsåing og beplantning om nødvendig utsettes til neste gunstige vekstsesong, dog ikke mer enn 6 måneder fra det er søkt brukstillatelse. Ved eventuell trinnvis utbygging kan ferdig opparbeidelse av uteområder begrenses til de ferdigstilte bygningenes andel av uteoppholdsareal, parkering og kjøreadkomst. Felles uteoppholdsareal tilsvarende 8x12 meter skal være opparbeidet senest innen det er søkt brukstillatelse for 4 boenheter.

§ 11 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012», eller senere retningslinje som erstatter denne.
Avbøtende tiltak mot utendørs støy skal skje i form av oppføring av støyvoll. Overkant støyvoll skal følge tilstøtende veis stigning slik at støvollens høyde regnet fra veibane og vinkelrett på kant vei ikke overstiger 1,0 meter. Støyvoll kan oppføres utenfor byggegrense og vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

§ 12 Overvann
Maksimalt 45 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal, kan opparbeides med harde, vannugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 13 Fjernvarme
Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.



**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 04.02.2015 sak 11. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.02.2015.

Kjersti Simonnæs, bem.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 08.09.2025 |
|---|---|---|---|
| | 201507083 - 34<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Anne Kristin Loftsgård | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | FREDHEIMVEIEN 28 | Eiendom: | 107/36/0/0 |
| Tiltakshaver: | HØYBRÅTENVEIEN 52 AS | Søker: | RAK ARKITEKTUR AS |
| Tiltakstype: | Enebolig | Tiltaksart: | Oppføring |

## Vi trenger flere opplysninger for å behandle søknaden - Fredheimveien 28

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om ferdigattest som vi mottok 28.08.2025 .

I tidligere gitt brukstillatelse den 13.09.2016 er det stilt vilkår for å få ferdigattest. Vi trenger derfor flere opplysninger for å kunne behandle og fatte vedtak i saken.

### Send oss opplysningene innen 15.10.2025

For å unngå at saken blir avsluttet, må dere sende oss de nødvendige opplysningene innen fristen.

### Disse opplysningene må dere sende inn

1. Oppdatert gjennomføringsplan
   - På gjennomføringsplanen mangler det dato for mottatt samsvarserklæring fra utførende foretak Rørpartner varme og sanitær as. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes der det er påført dato for mottatt samsvarserklæring samt krysset av for at arbeidet er avsluttet.
   - Det må også påføres dato for mottatt ny samsvarserklæring fra følgende utførende foretak ved søknad om ferdigattest (kryss må byttes ut med dato på gjennomføringsplanen): Anders Johnsen, Sigvartsen Design AS og Jensen Rørleggerservice AS.
2. Bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten





## Har dere spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere finner mer informasjon på våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/. Her kan dere også følge saken i Saksinnsyn. Har dere spørsmål om søknaden, kan dere kontakte saksbehandler på 90585524 og på e-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no. E-posten til vårt postmottak kan også sendes som kopi til saksbehandler: annekristin.loftsgard@pbe.oslo.kommune.no

**Følg saken på Saksinnsyn**
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

***Anne Kristin Loftsgård - saksbehandler***

enhet byggesaker ytre by nord

Kopi til:
HØYBRÅTENVEIEN 52 AS, Postboks 122 Bogstadveien, 0323 OSLO

Kapittel oppset

# Seksjonering og servitutter

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0128/25
Vår referanse: 3773291/26591291
Bestilling: C3 2025-06-10 40

Dato
10.06.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 511354 | 200 | 8.6.2016 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 107 | 36 | 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

# Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 6019932282
Vedlegg: Ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med bruksfelle: Seksjonering

**Rekvirent av tinglysing**

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 971040823 | OSLO KOMMUNE PLAN- OG | Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO |

**Rekvirent(er) av forretning**

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 998763142 | HØYBRÅTENVEIEN 52 AS | | Postboks 122 Bogstadveien, 0323 OSLO |

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 107 | 36 |

**Nye seksjoner**

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Samlebruk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 1 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 2 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 3 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 4 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 5 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 6 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 7 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 8 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 9 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 10 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 11 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 12 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 13 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 107 | 36 | 0 | 14 | 1 / 14 | Boligseksjon | Ja | Ja |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dok.nr: 511354 Tinglyst: 08.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7.6.16

07.06.2016 12.59





Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen som begjæres seksjonert**

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | OSLO | 107 | 36 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1) | Navn | Seksjonsnr. 2) | Ideell andel 3) |
|---|---|---|---|
| 998 763 142 | HØYBRÅTENVEIEN 52 AS | | 1/1 |

**3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste**

| S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) | S.nr. | Formål 4) | Brøk (teller) 5) | Tilleggsareal 6) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 1 | BG | 11 | B | 1 | BG | 21 | | | | 31 | | | |
| 2 | B | 1 | BG | 12 | B | 1 | BG | 22 | | | | 32 | | | |
| 3 | B | 1 | BG | 13 | B | 1 | BG | 23 | | | | 33 | | | |
| 4 | B | 1 | BG | 14 | B | 1 | BG | 24 | | | | 34 | | | |
| 5 | B | 1 | BG | 15 | | | | 25 | | | | 35 | | | |
| 6 | B | 1 | BG | 16 | | | | 26 | | | | 36 | | | |
| 7 | B | 1 | BG | 17 | | | | 27 | | | | 37 | | | |
| 8 | B | 1 | BG | 18 | | | | 28 | | | | 38 | | | |
| 9 | B | 1 | BG | 19 | | | | 29 | | | | 39 | | | |
| 10 | B | 1 | BG | 20 | | | | 30 | | | | 40 | | | |
| SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | | SUM BRØK | | | |

SUM BRØK (TELLERE) 14 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN 14

**4. Supplerende tekst 7)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesareatene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26.2.16

**Signaturer**

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av lose ark, kreves imidlertid signering også her.

R. Benj Holm

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

**UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.**

**6. Tegninger m.v.**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

**7. Underskrifter**

| Sted og dato | Underskrift [6] | Navn gjentas med blokkbokst. | Ektefelle/registrert partner [6] |
|---|---|---|---|
| 7/1-2016 | | R. BERG HOLM | i felt fremmatlest |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

**8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]**

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

| Sted og dato | Underskrift [11] | Navn gjentas med blokkbokst. |
|---|---|---|
| | | |
| | | |
| | | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:**

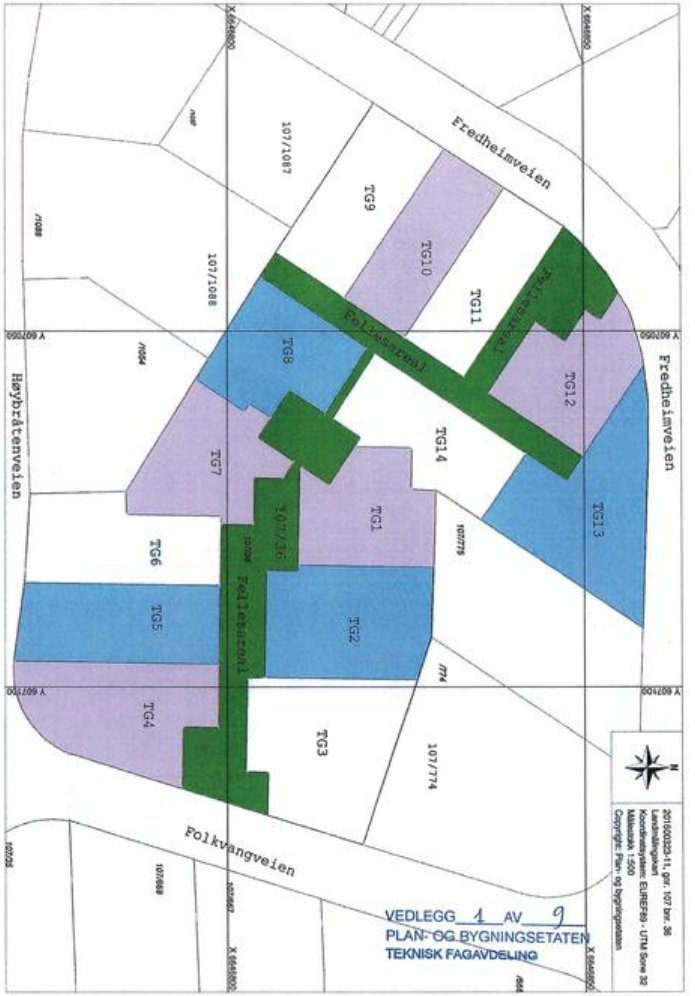
| Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | |
|---|---|---|---|---|
| 107 | 36 | | 1-14 | **i Oslo kommune** |

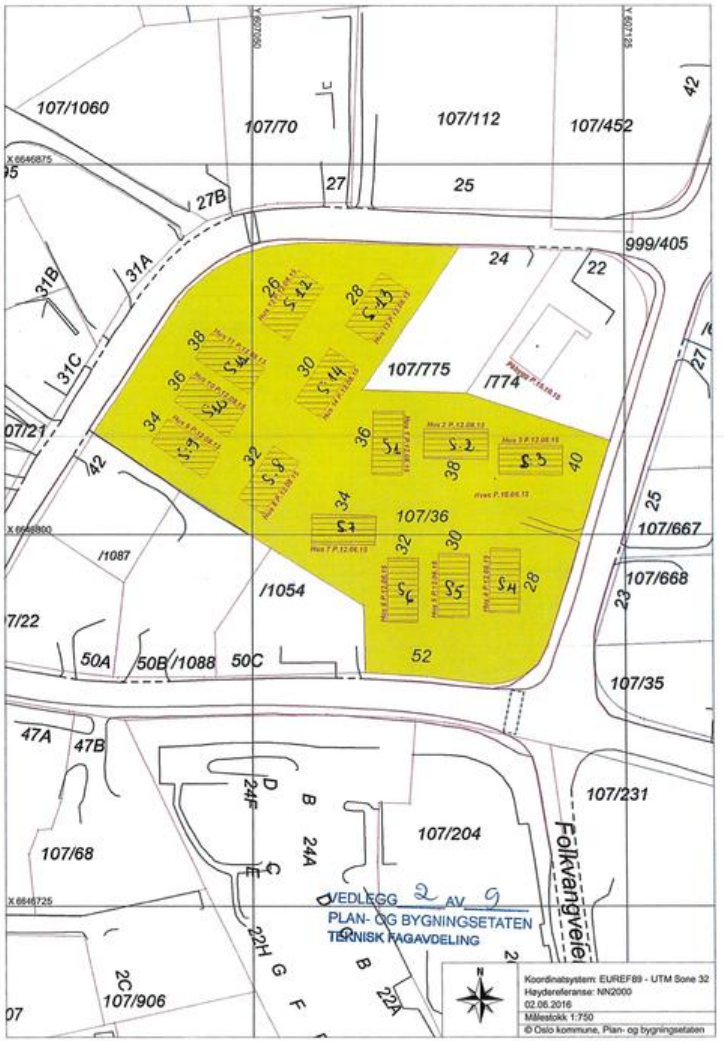
| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 3.3.16 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 3 av 3


Fredheimveien
Høybråtenveien
Folkvangveien
Fredheimveien
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG11
TG12
TG13
TG14
107/1087
107/1088
107/36
107/774
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING






~~Vedlegg 2 av 8~~



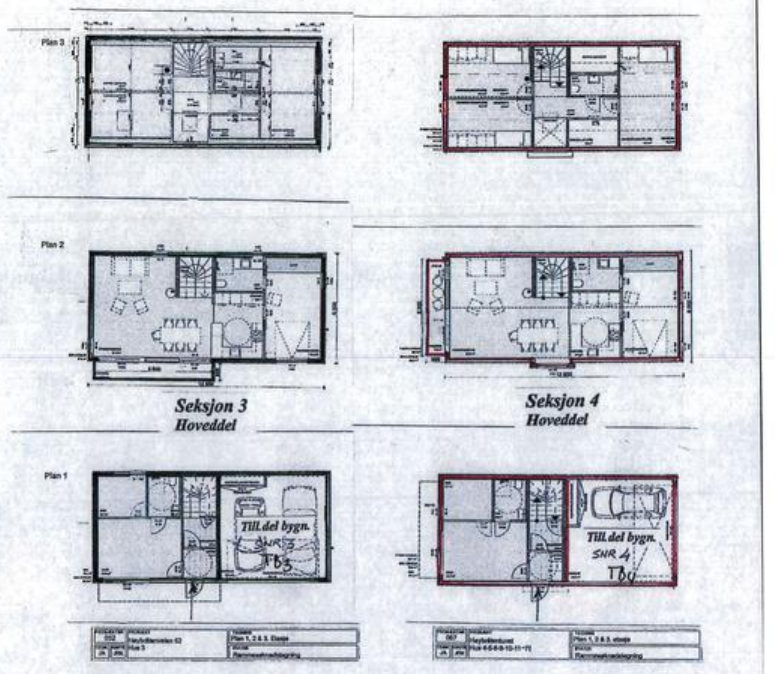

VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

***Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52***
*Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune*
***SEKSJON 1 og 2*** ***M = 1 : 200***

***Dato:*** Rev. 22.02.2016 HH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47


~~Vedlegg 3 av 8~~




VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

**Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52**
Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune
**SEKSJON 3 og 4** **M = 1 : 200**
**Dato:** Rev. 22.02.2016 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47


~~Vedlegg 4 av 8~~

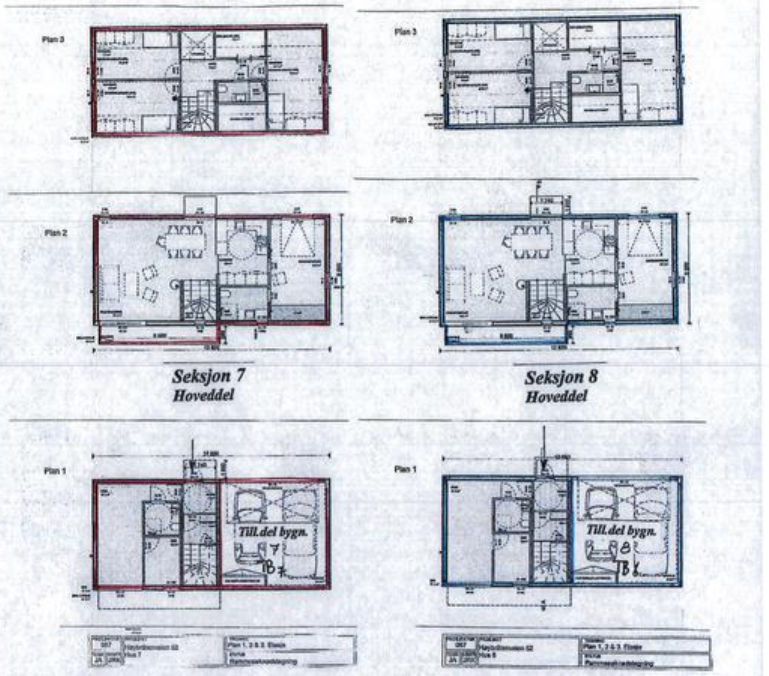



VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

**Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52**
Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune
**SEKSJON 5 og 6** **M = 1 : 200**
**Dato:** Rev. 22.02.2016 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47


*Vedlegg 5 av 8*




***Seksjon 7***
***Hoveddel***

***Seksjon 8***
***Hoveddel***

VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

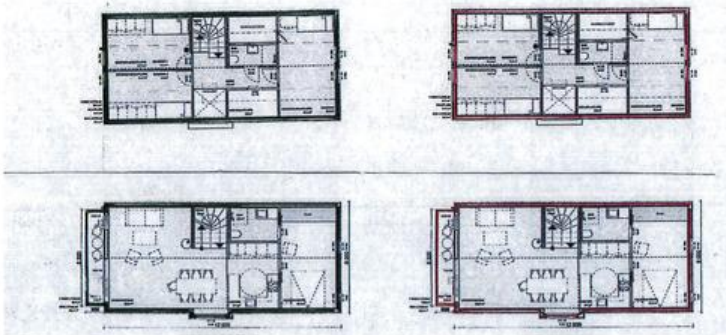
***Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52***
*Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune*
***SEKSJON 7 og 8*** ***M = 1 : 200***

***Dato:*** Rev. 22.02.2016 IH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47


~~*Vedlegg 6 av 8*~~




VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

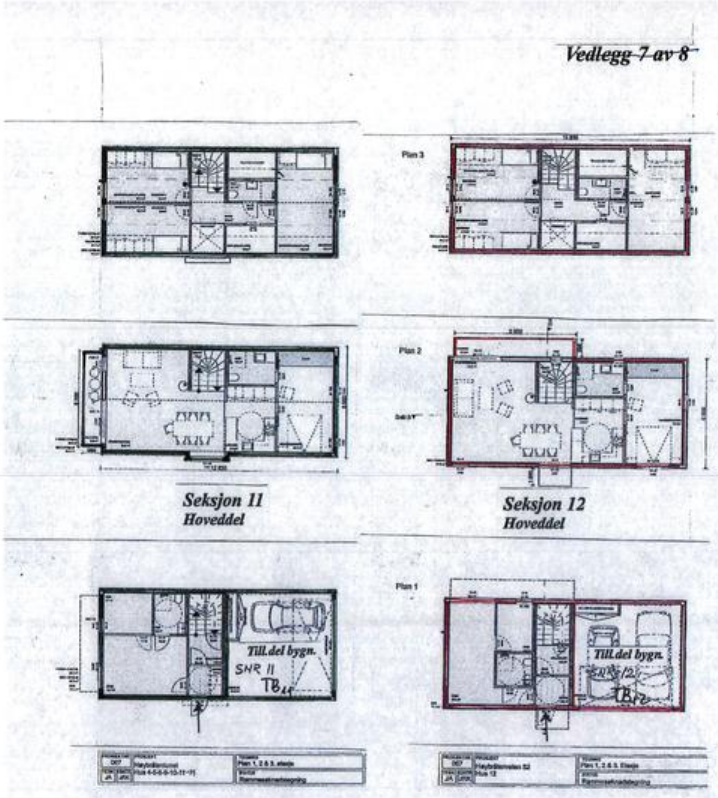
***Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52***
*Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune*
***SEKSJON 9 og 10*** ***M = 1 : 200***

***Dato:*** Rev. 22.02.2016 TH

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47


~~*Vedlegg 7 av 8*~~




***Seksjon 11***
***Hoveddel***

***Seksjon 12***
***Hoveddel***

VEDLEGG 8 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

***Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52***
*Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune*
***SEKSJON 11 og 12*** ***M = 1 : 200***

***Dato:*** Rev. 22.02.2016 tf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/511354/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:47



***Vedlegg 8 av 8***




VEDLEGG 9 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

***Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52***
*Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune*
***SEKSJON 13 og 14*** ***M = 1 : 200***

***Dato:*** Rev. 22.02.2016

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0128/25
Vår referanse: 3773288/26591275
Bestilling: C3 2025-06-10 44

Dato
10.06.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3756 | 105 | 25.2.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 107 | 36 | 0 | 1 |

[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

www.kartverket.no

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. 1971/3756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:50
Side 1 av 2

25 FEB. 1971

3756

E r k l æ r i n g:

Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 36, Høybråtenveien 52, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av gnr. 107, bnr. 36, Høybråtenveien 52, forplikter seg og senere eiere til ikke å bebygge parsellen som fraskilles før det er anlagt vann- og avløpsledninger (hovedledninger) i Høybråtenveien til og langs tomten.

O s l o, den 24. februar 1971

For douise Enerud og for egne vegne

Olaf Rund

Marta Jenssen

Avskriftens rik[illegible] bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3756/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:50
Side 2 av 2

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0128/25
Vår referanse: 3773289/26591281
Bestilling: C3 2025-06-10 45

Dato
10.06.2025

**Kopi av dokument fra vårt arkiv**

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 6535 | 105 | 15.4.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 107 | 36 | 0 | 1 |

[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://seciendom.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. 1971/6535/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:53
Side 1 av 2

15 APR. 1971
6535

# E R K L Æ R I N G

Vedrørende gnr. 107 bnr. 36, Aker distrikt.

I anledning utskillelse av parseller av eiendommen gnr. 107 bnr. 36, er undertegnede eier innforstått med følgende:

1) Samtlige 9 parseller har bruksrett til den regulerte lekeplass, vist på Oslo byplankontors plan av 31/12-70.

2) Parsellene J og H har bruksrett til den regulerte felles avkjørsel til Trondheimsveien.

3) Parsellene F og G har bruksrett til den regulerte felles avkjørsel til Høybråtenveien.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som hefteIse på gnr. 107 bnr. 36, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den 15. april 1971

Hjemmelsinnehaver: Olaf Rød

Marta Jenssen
for Lonie Ensrud iflg fullmakt
Marta Jenssen

Avskriftens riktighet bekreftes: SE.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/6535/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:53
Side 2 av 2

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0128/25
Vår referanse: 3773290/26591286
Bestilling: C3 2025-06-10 47

Dato
10.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 713298 | 200 | 6.8.2015 | BESTEMMELSE OM VEG |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 107 | 36 | 0 | 1 |

[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

www.kartverket.no

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

~~Fødselsnr~~./Orgnr. 998 763 142

Doknr: 713298 Tinglyst: 06.08.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

# Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr.107, bnr. 36, Høybråtenveien 52 i Oslo, saksnummer 201502941 med flere.

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

   Fredheimveien opparbeides samtidig med bebyggelsen fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst.

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

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

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

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

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

29. den 07 2015

R. BENT HOLM
~~Fødselsnr~~./Orgnr. 998 763 142

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

KARTVERK STATENS

Rett kopi bekreftes

Kartverket

BG30 EIENDOMSMEGLING AS
V/AMALIE OLINE SOELBERG
HANEBORGVEIEN 103
1463 FJELLHAMAR

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 65-0128/25
Vår referanse: 3773287/26591271
Bestilling: C3 2025-06-10 48

Dato
10.06.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 3755 | 105 | 25.2.1971 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 107 | 36 | 0 | 1 |

[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

www.kartverket.no

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. 1971/3755/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56


Marta Jenssen, Høybråtenveien 52, Høybråten.

25 FEB. 1971
3755

**ERKLÆRING** 28/1.71.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Måling og utskillelse av 2 parseller(C og
av gnr. 107 bnr. 36 i Oslo.
Matr. nr. xxxxxxx

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. Fredheimveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.0 m bred kjørebane.-

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.

_____, den _____ 19____

Olaf Rud — Marta Jenssen

O.V.V. Bl. 5 b. 500. Andvord. 22260/70.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/3755/105
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56

Nordvik

# Kontaktinformasjon

Velkommen til

# Nordvik Lørenskog

**Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR**

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

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

**nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog**

**90252930**

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

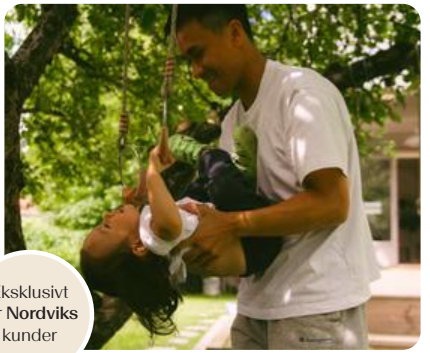
## Kontakt

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.

Oppdragsnummer: 65-0235/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Fredheimveien 28 1087 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 107, bnr 36, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

## 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