

Fredheimveien 26



Velkommen til

Fredheimveien 26



Salgsoppgaven produsert 14. august 2025

Høybråten

Moderne og innbydende enebolig med praktisk planløsning og dobbel garasje ! Flotte uteområder - Kort vei til alt!

Prisantydning	9 600 000,-
Omkostninger	241 350,-
Totalpris	9 841 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 400,-
BRA-i	143 kvm
Totalt BRA	173 kvm
Soverom	4
Etasje	3

Boligtype	Enebolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2016

Megler	Amalie Oline Soelberg
Telefon	991 67 920
E-post	a.soelberg@nordvikbolig.no
Megler 2	Silje Hanevik Eia
Telefon	918 60 848
E-post	silje@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fredheimveien 26!
En moderne og gjennomført enebolig med god standard og gjennomtenkte løsninger. Her møter du lyse rom, funksjonell planløsning og kvalitetsmaterialer som gir et stilrent og trivelig hjem. Boligen er svært godt vedlikeholdt og passer perfekt for barnefamilier, par eller deg som ønsker et moderne hjem med kvalitet.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område på Høybråten, med kort vei til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Verdt å merke seg:

- Arealeffektiv og praktisk planløsning
- Fire soverom og romslige oppholdsarealer
- Innholdsrikt med 3 bad og flere boder
- Peis
- Balansert ventilasjon
- Sentralstøvsuger uttak alle etasjer
- Dobbel garasje m/elbil lader
- Sentralt på Høybråten
- Kort vei til alt!

Arealer og innhold

BRA-i:	143 kvm
BRA-e:	30 kvm
Totalt BRA:	173 kvm
TBA:	74 kvm

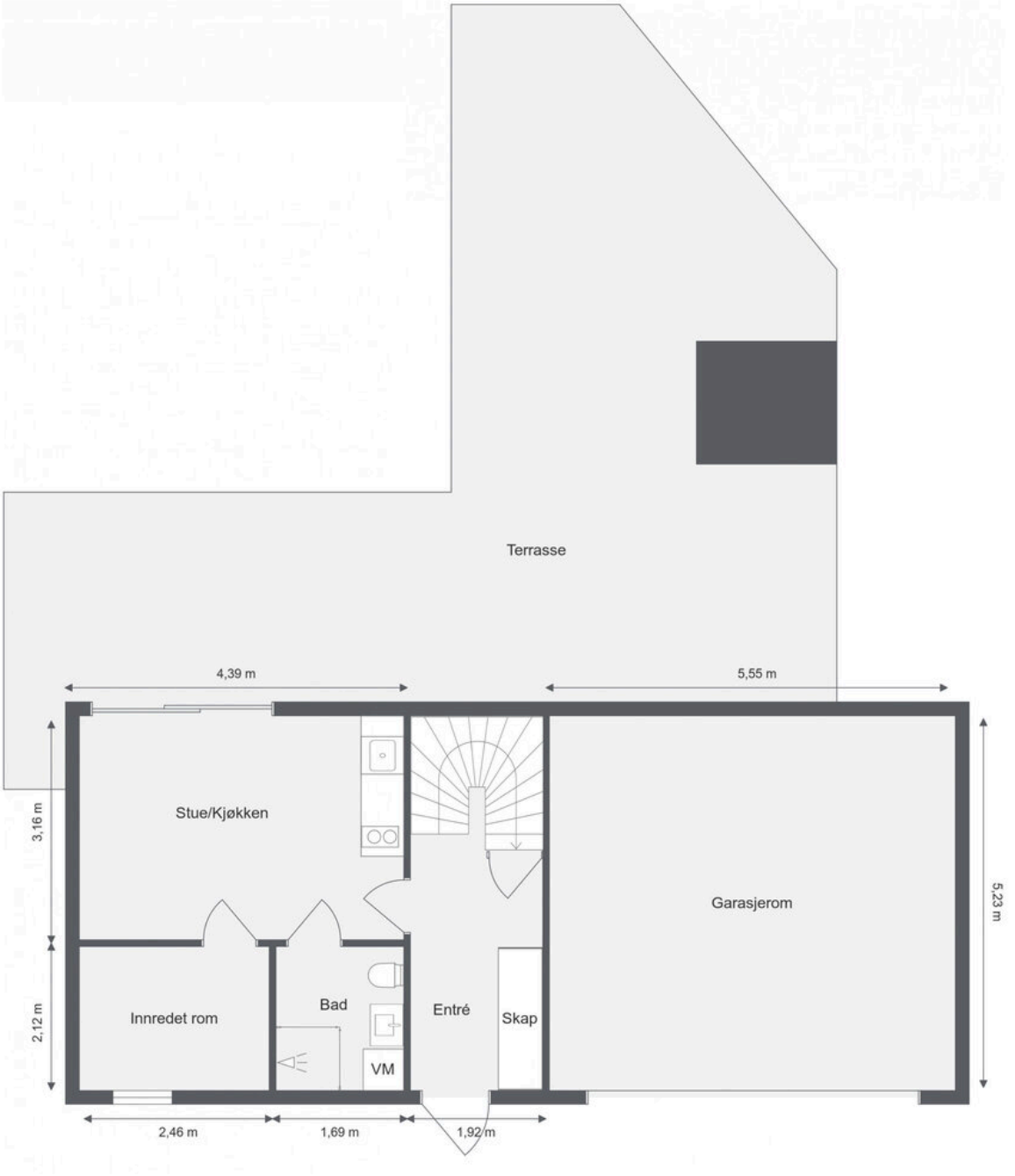
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Innredet rom, Bod, Entré, Bad, Stue/kjøkken
BRA-e: 30 kvm. Garasjerom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue/kjøkken, Bad, Soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

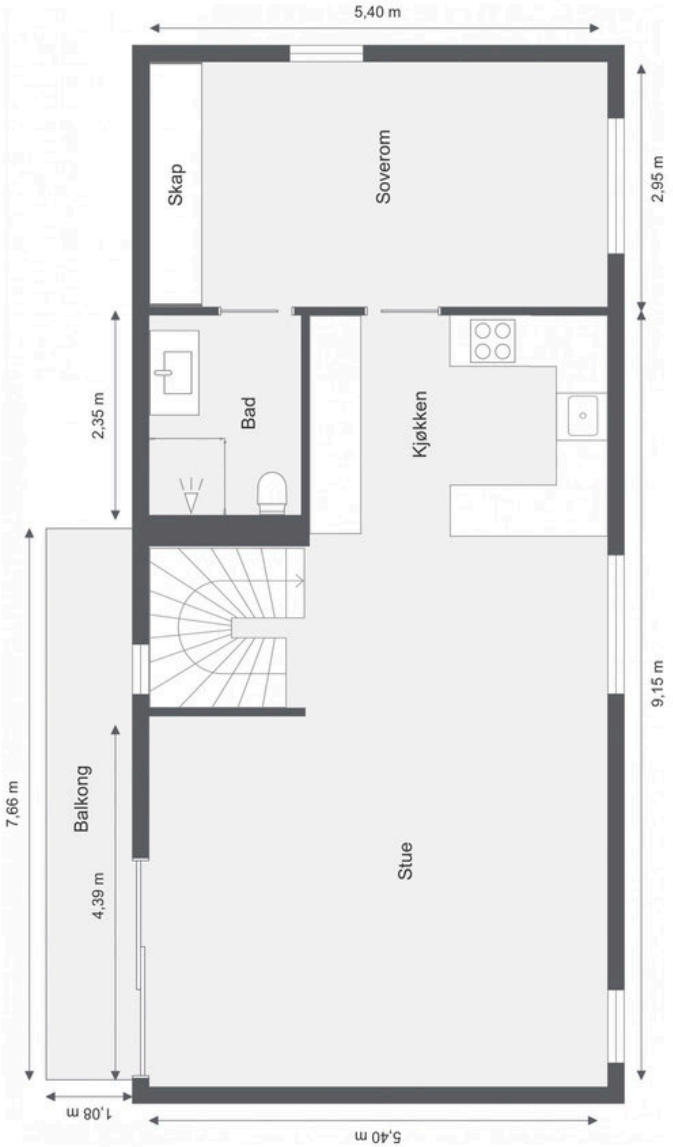
3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, Soverom, Bod, Bod 2, Soverom 2, Soverom 3, Gang
Total BRA: 38 kvm.

NORDVIK



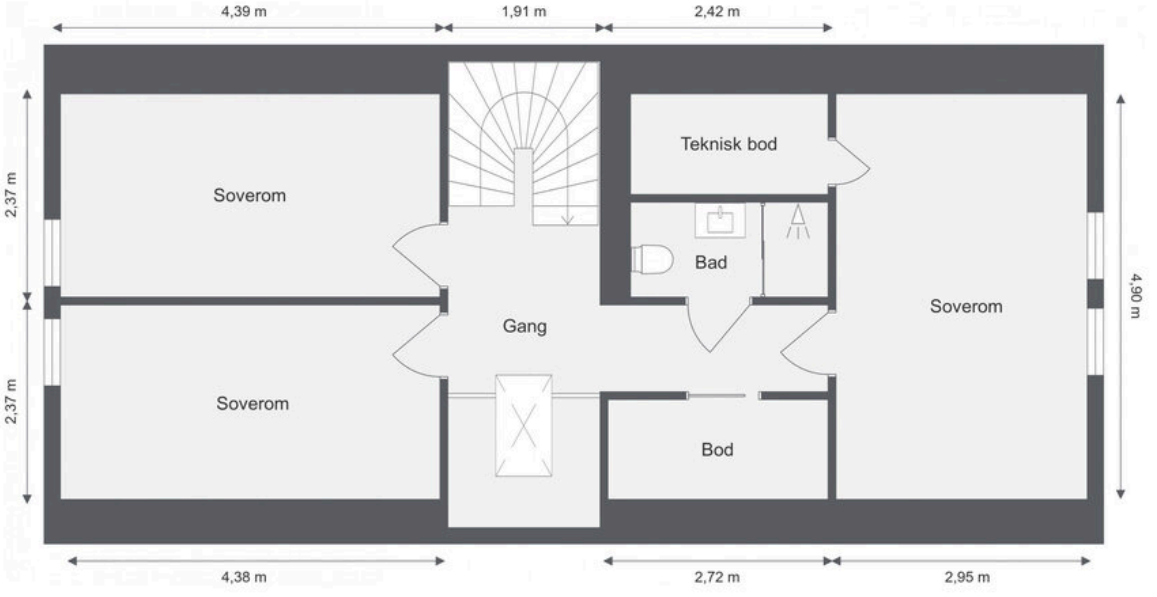
Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet

Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.



Forklaring av bilde/rommet

Tegnet av Snare Boligvurdering AS – en del av Norske Boligrapporter.
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.





































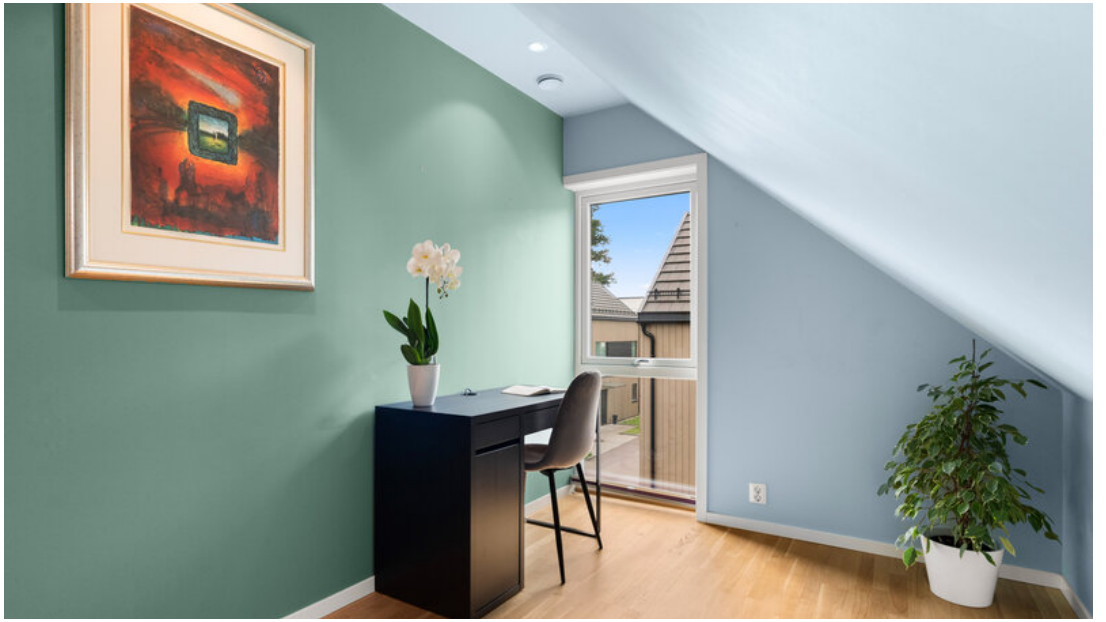


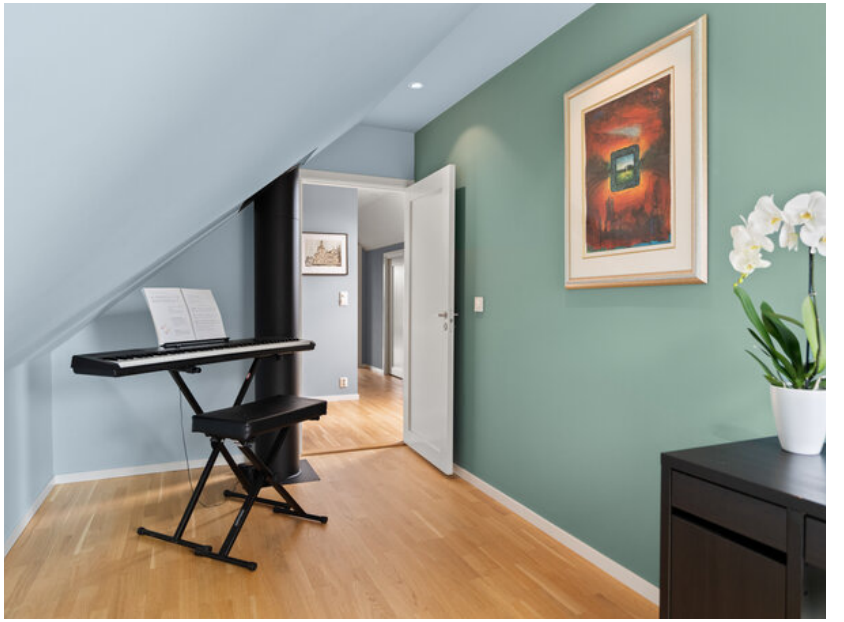













THE EMPIRE





















Informasjon

Fredheimveien 26

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0128/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107, bnr 36, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Andrine Torbjørg Martinsen
Kjetil Karl Hans Hoem

Kjøpesum og omkostninger
9 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
240 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
241 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
260 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 841 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 860 550,- (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: 143 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 173 kvm
TBA: 66 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Innredet rom, Bod, Entré, Bad, Stue/kjøkken
BRA-e: 30 kvm. Garasjerom
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 66 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue/kjøkken, Bad, Soverom
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 8 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Bad, Soverom, Bod, Bod 2, Soverom 2, Soverom 3, Gang
Total BRA: 38 kvm.

Innhold

Eneboligen strekker seg over tre plan, og inneholder:
1.etasje BRA-i 35 m^2. Innredet rom, Bod, Entré, Bad, Stue/kjøkken
30 m^2. Garasjerom

2. etasje BRA-i 70 m^2. Stue/kjøkken, Bad, Soverom

3. etasje BRA- i 38 m^2. Bad, Soverom, Bod, Bod 2, Soverom 2, Soverom 3, Gang

Standard

1.Etasje

Entrè:
Velkommen inn i en innbydende entré med et moderne uttrykk og god takhøyde. Her får du et stilfullt førsteinntrykk. Det er praktisk plass til garderobeløsning for oppheng av yttertøy og sko, samtidig som rommet oppleves åpent og romslig. Fra entréen er trappen som tar deg opp i de ytterlige etasjene i huset og inn i underetasjens ekstra stue og kjøkken.

Stue/kjøkken:
I 1. etasje finner du en egen stue/kjøkken-løsning som noen av de tilsvarende nabohusene benytter som hybel. Rommet har en åpen og praktisk utforming, med god plass til både sofagruppe og spisebord. Store vinduer gir rikelig med naturlig lys og skaper en trivelig atmosfære. Her er det utgang til den flotte hagen og uteplassen.

Bad:
Badet er lekkert innredet i delikate gråtoner og holder en moderne, tidløs standard. Her finner du vegghengt toalett, stilren servant med underskap og speil med integrert belysning. Dusjsonen er avskjermet med glassvegg, noe som både beskytter og bevarer romfølelsen. Dagens eier benytter rommet som vaskerom.

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 IKEA hjørne garderobeløsning.

2.Etasje

Kjøkken:
Kjøkkenet er moderne og funksjonelt, med en praktisk utforming som gjør matlaging til en fryd. De lyse overflatene gir rommet et rent og ryddig uttrykk, mens den åpne løsningen skaper god kontakt med både stue og spisestue. Her finner du rikelig med skapplass og arbeidsflate, i tillegg til integrerte hvitevarer som gir et sømløst og stilfullt uttrykk. Av integrerte hvitevarer finner du kjøleskap, fryser, komfyr, platetopp og kaffemaskin.

Spisestue

Spisestuen er plassert i en naturlig forlengelse av kjøkkenet, og er det perfekte samlingspunktet for både hverdagsmåltider og festlige anledninger. De store vindusflatene og takhøyden bidrar til en luftig romfølelse, samtidig som den stilrene innredningen gir rommet et moderne preg. Plasseringen gjør at spisestuen er hendig mellom kjøkkenet og stuen. Her er et åpent areal opp mot tredje etasje, med takvindu som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Stue
Stuen er lys og innbydende, med store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir rom for både avslapning og sosiale sammenkomster, og den gjennomtenkte møbleringen gjør det enkelt å skape et personlig preg. Her er det god plass til sofagruppe, mediemøbler og dekorative elementer som gir hjemmet sjel og varme. En stilren parkett og nøytrale farger skaper en lun og moderne atmosfære. Det er peisovn i rommet og utgang til balkong.

Soverom
Soverommet er av særdeles god størrelse, har en rolig og behagelig fargepalett. Rommet har godt med naturlig lys og plass til dobbeltseng. Rommet har en romslig skyvedørsgarderobe med ikea innredning. Store vindusflater og lyse vegger gir en romfølelse som forsterkes av den enkle og funksjonelle innredningen. Her er det lagt til rette for en god natts søvn og en avslappende start på dagen. Hovedsoverommet har direkte adkomst til eget bad, som gir en ekstra følelse av luksus og privatliv i hverdagen.

3.Etasje

Soverom:
De tre soverommene i 3. etasje er romslige og godt utnyttet, med et lyst og behagelig uttrykk. Alle rommene har god plass til seng og oppbevaring, og gir gode muligheter for tilpasning etter behov – enten som barnerom, gjesterom, kontor eller hobbyrom. Den nøytrale fargepaletten bidrar til en rolig og avslappende atmosfære, som gjør dette til et hyggelig område for både store og små i familien. Fra det største soverommet er det luke inn til et kneloft for oppbevaring samt flexit ventilasjonsanlegg.

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.

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

Parkering

Parkering i egen dobbelgarasje hvor det er installert Easee lader. Betales gjennom strømregning.
Pluss en biloppstillingsplass utenfor.

Garasjen har flislagt gulv og Ikea kjøkken overskap for oppbevaring.

Modernisering og påkostninger

Utvendig: Vesentlige påkostninger i hagen. Asak mur, inlight belysning som kan utvides, dam med japansk koi, ute peis. Variert og flere sjeldne planter i hage. Bod

og ved stativ.

Inne: oppgradert entré med nye skap. Installert kjøkkendel i 1 etasje, kokeplate, vask, kjøleskap og avtrekksvifte (filter). Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom med IKEA innredning.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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, ufaglært
Arbeid som er utført: Det er satt opp stigesikring til pipe

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Fra entreprenør sin side er det utført et meget godt arbeid.

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: Alpha Elektro. Lynnedslag i 2023. Det ble byttet fiberboks, Altibox, ny garasje
portåpner, alle elektroniske dimmere. Utebelysning ble byttet. Nytt hovedkort i Flexitanlegget.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Montert elbil lader i 2022. En elektriker venn koblet i skapet og boksen.

Offentlige og private forhold
21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei
Eventuell kommentar: Det er mulighet for å etablere praktikantdel

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig 2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Ja
Beskriv: Det har vært en sak mellom entreprenør og Oslo Kommune, vedr. Fredheimveien. Entreprenør vant saken, og vi venter
på ferdigattest fra Oslo Kommune. Prosessen er i gang mellom RAK arkitekter og Oslo Kommune

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noe knirk i parkett og trapp. Det er åpent fra annen til tredje etasje. En

nabo har tettet dette pga av bedre lydisolering

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.

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
2023:
• Bytte dimmer i gang/entre
• Bytte speilskap og bryter på bad 1 etasje
• Bytte 3 stk downlights under overskap kjøkken
• Bytte dimmer i stue
• Bytte dimmer i gang 3 etasje
• Bytte bevegelsesdetektor og 60x60 LED panel i garasje
• Bytte overspenningsvern i TKS skapet
• Bytte 1 stk. lampe ved hoved inngangsdør. Kunde leverer denne
• Bytte 1 stk. driver for utelys hage. Kunde leverer denne
Samsvarserklæring for øvrige arbeider ved kjøkkeninnredning er ikke fremvist.

Bygningssakkyndig

SNARE BOLIGVURDERING AS V/ DANIEL SNARE

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:
UTVENDIG
- Støpt plate på mark.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Sparklet og malte overflater.
- Himling: Sparklet og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i enkelte oppholdsrom i alle etasjer.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert.
Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor

forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i alle bad og stue/kjøkken i 1.etasje, ifølge eier.

Bygningsdeler som har fått TG2:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Vurdering av konsekvens:
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller, for eksempel steder med lite slagregn, kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er kledningen for nærme terrenget, og utsatt for fuktpåkjenninger som over tid kan øke muligheten for slitasje/skade.

• Innvendige trapper: Det mangler håndløper på nedre del av trappen og trappen har knirk.
Vurdering av konsekvens:
Manglende håndløper avviker fra gjeldende byggeforskrift under tidspunktet for befaringen, og må sees i sammenheng med personsikkerhet.
Konsekvensen ved knirk er at man kan oppleve knirk ved bruk.

• Vannledninger
- Drensrør fra fordelerskapet er ført direkte ned i sluk.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler knyttet til bereder i bod under trapp.
Vurdering av konsekvens:
Drensrør som er ført direkte ned i avløpsrør medfører at eventuelt lekkasjevann fra vannrør i boligen ikke synliggjøres enkelt.
Manglende automatisk lekkasjestopper ved bereder medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

• Ventilasjon
- Det mangler avtrekk i stue/kjøkken (1.etasje)
Kjøkkenet er montert i ettertid uten å endre prinsippene for ventilering.
Vurdering av konsekvens:
Det mangler avtrekk etter gjeldende krav i kjøkken, noe som kan føre til økt fuktbelastning og matos.
- Grunnen til valg av kullfilter vifte ifølge eier er etter vurdering fra takstmann hvor man helst ikke skal lage hull i vegg når huset har balansert ventilasjon.

• Elektrisk anlegg
- Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.
Det elektriske anlegget er installert fra byggeåret 2016.

• Terrengforhold
- Det er registrert enkelte flatere partier på tomten.
Vurdering av konsekvens:
Konsekvensen er at vannansamlinger potensielt kan oppstå på flatere partier.

Ingen TG3.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Utvendig > Takkonstruksjon/Lof
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner

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

D - oransje
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
- Ved

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. 20.928 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.

Forbehold: Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 3 615,- pr. 01.01.2024
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 2 069 477,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 277 908,- 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

Inkludert i 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 midlertidig brukstillatelse, 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.

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: 267 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet med praktiske uteområder som gir gode muligheter for lek, avslapning og sosiale sammenkomster. Her finner du en hyggelig hage med plen og vakker beplantning, samt romslig tereasse med flere soner som byr på plass til utemøbler og grill. Det er utepeis og karpedam på terrassen, samt pergola. Området rundt boligen er stille og trygt, perfekt for barn og familieliv. Felles innkjøring til sameiet og du har integrert dobbelgarasje i boligen.

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 er satt i gang en prosess hvor det er søkt om ferdigattest på prosjektet. Venter svar fra kommune. Utfallet av søknaden kan ikke meglerforetaket garantere for. Videre søknad må ny eier stå for etter overtakelse, dersom dette ikke er på plass innen da.

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:

Endret rominndeling:
- Dagens plantegning viser et "Innredet rom" der det opprinnelig kun var planlagt åpen stue/kjøkkenløsning (rommet er ikke angitt på opprinnelig tegning).
- Opprinnelig tegning viser én samlet stue på ca. 15,3 m^2 – dette rommet er nå delt i to.

Terrasse/platting:
- Dagens tegning viser en stor platting/terrasse ut fra stue/kjøkken, som ikke er inntegnet på de opprinnelige byggetegningene.
- Denne plattingen kan være søknadspliktig dersom den overstiger høydekrav

eller kommer utenfor godkjent BYA eller byggegrense.

Bad og entré:
- Badet og entréområdet er noe forskjellig utformet i dagens løsning sammenlignet med opprinnelig tegning, men funksjonene er tilnærmet likt plassert.

Garasjerom:
- Størrelse og plassering av garasje er i hovedsak som godkjent, men dagens plantegning omtaler dette som «garasjerom» uten videre detaljer.

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:

301/107/36/12:
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.

02.06.2025 - Dokumentnr: 618030 - 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.

08.06.2016 - Dokumentnr: 511354 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 090,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. august 2025

Ansvarlig megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Ansvarlig megler

Amalie Oline Soelberg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99167920

Megler

Silje Hanevik Eia, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91860848

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Fredheimveien 26

Fredheimveien 26

Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 81 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	7 min 0.6 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	17 min 1.5 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	13 min 1.1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 277 elever, 20 klasser	15 min 1.2 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.6 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 7 km

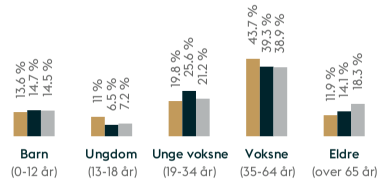
Offentlig transport

Solbakken Linje 64	2 min 0.2 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Furuset Linje 2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.5 km
Oslo Gardermoen	30 min

Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	5 min 0.5 km
Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Christiania Barnehave Høybråte... 53 barn	10 min 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	19 min

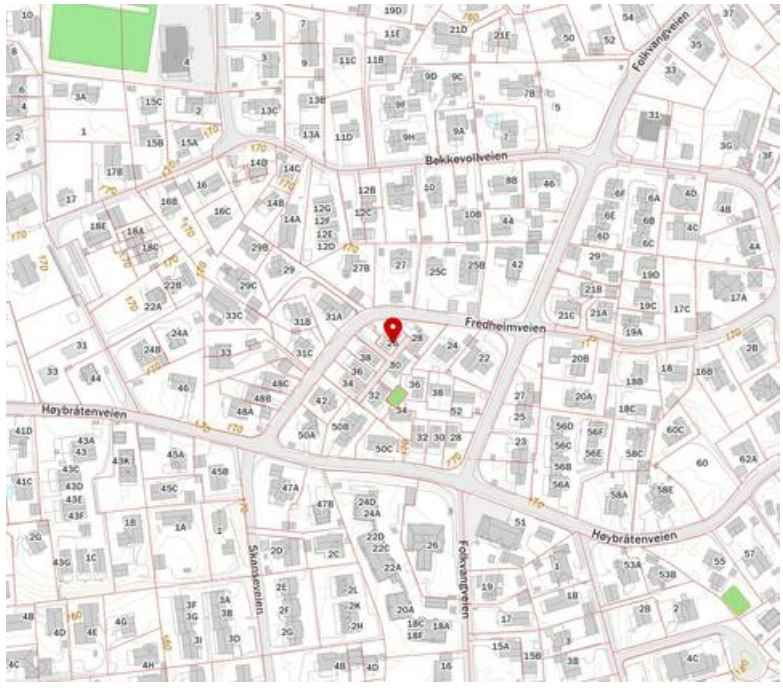
«Hyggelig "grend" i Oslo, bra mangfold, positiv lokalpatriotisme, her bor normale mennesker som er opptatt av et godt og trygt lokalmiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 92/100

Trafikk
Lite trafikk 92/100



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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martinsen, Andrine T	9578-5999-4-1520212	2025-07-30 09:36:21
Hoem, Kjetil Karl Hans	9578-5999-4-1132291	2025-07-30 09:34:50

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
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
65-0128/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Fredheimveien 26, 1087 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Andrine Torbjørg Martinsen, Kjetil Karl Hans Hoem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2016

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: 1358327
Forsikret i: Winterbergh

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Det er satt opp stigesikring til pipe

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

Eventuell kommentar: Fra entreprenør sin side er det utført et meget godt arbeid.

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: Alpha Elektro. Lynnedslag i 2023. Det ble byttet fiberboks, Altibox, ny garasje portåpner, alle elektroniske dimmere. Utebelysning ble byttet. Nytt hovedkort i Flexitanlegget.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Montert elbil lader i 2022. En elektriker venn koblet i skapet og boksen.

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

Eventuell kommentar: Det er mulighet for å etablere praktikantdel

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig 2025

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

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

Beskriv: Det har vært en sak mellom entreprenør og Oslo Kommune, vedr. Fredheimveien. Entreprenør vant saken, og vi venter på ferdigattest fra Oslo Kommune. Prosessen er i gang mellom RAK arkitekter og Oslo Kommune

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?
Ja

Beskriv: Noe knirk i parkett og trapp. Det er åpent fra annen til tredje etasje. En nabo har tettet dette pga av bedre lydisolering

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 65-0128/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hoem, Kjetil Karl Hans	**2025-07-30**	**Martinsen, Andrine T**	**2025-07-30**

Identifikasjon

bankID Hoem, Kjetil Karl Hans

Identifikasjon

bankID Martinsen, Andrine T

Signicat

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

Tilstandsrapport

Fredheimveien 26, 1087 OSLO

OSLO kommune

gnr. 107, bnr. 36, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 143 m²



Befaringsdato: 29.05.2025 **Rapportdato:** 12.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22392-1132 **Referansenummer:** KE7173

Foretak: Snare Boligvurdering AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Om oss

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig

Daniel Snare
Uavhengig Takstingeniør
post@snarebolig.no
403 43 533

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

- Støpt plate på mark.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkett og fliser.
- Vegger: Sparklet og malte overflater.
- Himling: Sparklet og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,40 meter, målt i enkelte oppholdsrom i alle etasjer.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i alle bad og stue/kjøkken i 1.etasje, ifølge eier.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

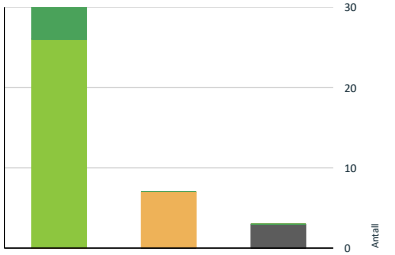
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2016

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Type tekking: Takstein.
Undertak: Ukjent.
Alder: Fra byggeåret.
Skorstein over tak: Pipe er helbeslått.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Takstein er ikke flyttet for å inspisere undertaket eller konstruksjonsoppbygningen fra utsiden, da en slik undersøkelse ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig ved befaringstidspunktet. Vurderingen er basert på alder og enkle, synlige observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av drone, stige eller andre hjelpemidler. Skjulte forhold kan ikke observeres. Vurderingen omfatter ikke materialtesting eller funksjonskontroll. Jevnlig tilsyn anbefales.



Det er noe påbegynt begroing på taksteinen. Fordi begroing kan over tid gjøre skade, bør den fjernes fra taket som en del av normalt vedlikehold.

TG 1 Nedløp og beslag

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Fra byggeåret.

Bortledning av vann: Ett nedløp er ført ned i drensrør. Ett nedløp har utkast mot tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Elementer er visuelt undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer på flere områder. Det er ikke gjort funksjonstester.

TG 2 Veggkonstruksjon

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Det er registrert luftespalter nederst bak kledningen ved stikkprøvekontroll. Lufting bak kledningen er en viktig faktor for å begrense fuktbelastning ved isolerte vegger. Øvrige forhold rundt lufting er ikke kjent.
Musesperre: Musesperre ble registrert ved stikkprøver bak panelets nedkant.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Vurdering av konsekvens:
Avstanden fra underkanten av kledningen til terrenget bør generelt være minst 0,3 m. I noen tilfeller, for eksempel steder med lite slagregn, kan avstanden reduseres noe, men ikke under 0,1 m. I dette tilfellet er kledningen for nærme terrenget, og utsatt for fuktpåkjenninger som over tid kan øke muligheten for slitasje/skade.



Panel nært terreng.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon uten inspeksjonsmulighet. Det har derfor ikke vært mulig å undersøke denne konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vurdering av konsekvens:
Konsekvensen er at vi ikke har hatt mulighet til å undersøke konstruksjonsoppbygningen og tilstanden.

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedører med tolags isolerglass.
Alder: Fra byggeåret.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Ytterdøren tar noe i karmen, og har behov for en justering. Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvestvendt terrasse i trekonstruksjon og med et parti med steinheller, med adkomst fra stue/kjøkken (1. etasje), ca. 66 m².

Tilstandsrapport

Terrassebord i tre.

Nordvestvendt balkong i trekonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken (2. etasje), ca. 8 m².
Terrassebord i tre. Rekkverk i metall med glassplater.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.
Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 1,04 meter (balkong).

Konstruksjonen er visuelt vurdert uten destruktive inngrep. Balkongen er ikke luftet, men det er uklart om konstruksjonen krever det. Dette må eventuelt undersøkes nærmere.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Rekkverk er montert.
Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,9 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler håndløper på nedre del av trappen, som vist på bilde.
- Trappen har knirk.

Vurdering av konsekvens:
Manglende håndløper avviker fra gjeldende byggeforskrift under tidspunktet for befaringen, og må sees i sammenheng med personsikkerhet.
Konsekvensen ved knirk er at man kan oppleve knirk ved bruk.



Mangler håndløper på høyre side.

TG 1 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.
Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin. Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.
Det er oversendt bekreftelse fra rørlegger om at sisterner er lekkasjesikret med innvendig pose, og derfor ikke drensspalte under klosettet.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.
Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Alder: Fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant. Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.
Det er oversendt bekreftelse fra rørlegger om at sisterner er lekkasjesikret med innvendig pose, og derfor ikke drensspalte under klosettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen. Det ble oppdaget at veggtykkelsen mot veggen er svært tykk, noe som gir begrenset pålitelighet ved målinger.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

3. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.
Vurderingen av badet er begrenset til det som var synlig under befaringen.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Tilstandsrapport

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Fra byggeåret.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning: Benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter.
Sanitærutstyr: Dusj med dører i herdet glass. Servant. Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.
Det er oversendt bekreftelse fra rørlegger om at sisterner er lekkasjesikret med innvendig pose, og derfor ikke drensspalte under klosettet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

3. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen.

Målemetode: Hull på 73 mm ble boret i konstruksjonen. Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate. Kum i plastkompositt.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2022.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Kjøleskap med fryser.
Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kulltilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i himling.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vurdering av konsekvens:
Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen.
Rommet er opprinnelig konstruert som stue, men det er etablert kjøkkeninnredning i 2022 uten å endre ventilasjonen. Krav til avtrekk er derfor ikke oppfylt.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Kum i plastkompositt.

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeåret.
Produsent innredning: Kvik.
Integrerte hvitevarer: Kaffemaskin. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Platetopp.
Overflater gulv: Parkett.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader på gulvet. Det er utført visuell kontroll uten demontering eller flytting av inventar. Det er også lyttet etter knirk som kan ha en direkte sammenheng med mulig fukt fra vanninstallasjoner. Overflateindikator er brukt ved stikkprøver på gulvet, men ikke alle områder er dekket. Innredningen er kun vurdert overfladisk, uten funksjonstesting eller vurdering av normal slitasje. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser anbefales ved visning. Justeringer av innredning kan være nødvendig over tid.

Tilstandsrapport



En mindre høydeforskjell i gulvet på kjøkkenet. Eier opplyser om høydeforskjellen kommer og går i forbindelse med årstid og klima.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i stue.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i bod under trappen. Drensrør er ført fra skapet inn i avløp i rommet.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper er montert i kjøkken (2. etasje).

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Drensrør fra fordelerskapet er ført direkte ned i sluk.
- Det er ikke montert automatisk lekkasjevarsler knyttet til berederen i bod under trapp.

Vurdering av konsekvens:
Drensrør som er ført direkte ned i avløpsrør medfører at eventuelt lekkasjevann fra vannrør i boligen ikke synliggjøres enkelt.
Manglende automatisk lekkasjestopper ved bereder medfører at vannet ikke stenges automatisk dersom en lekkasje skulle oppstått.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: I garasjerom.
Lufting: Lufting over yttertak.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

* I boden under trappen er det montert et avløpsrør tilknyttet sikkerhetsventilen fra berederen og drensrør fra fordelerskapet. Avløpsrør med vannlås forutsetter jevnlig tilførsel av vann for å hindre at kloakkgass siver ut av røret. I dette tilfellet er det ikke jevnlig vanntilførsel, og det må derfor påregnes regelmessig etterfylling av vann i sluket.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Boligen har montert balansert ventilasjonsanlegg, med avtrekk fra kjøkken (1. etasje) og bad, samt lufttilførsel i oppholdsrommene. Luftespalter under innvendige dører.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Rens ble utført i 2024.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det mangler avtrekk i stue/kjøkken (1. etasje).
Kjøkkenet er montert i ettertid uten å endre prinsippene for ventilering.

Vurdering av konsekvens:
Det mangler avtrekk etter gjeldende krav i kjøkken, noe som kan føre til økt fuktbelastning og matos.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsdato: 2016.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør. Se for øvrig punkt for vannledninger.
Plassering: Bod under trapp.
Understøttelse: Betonggulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.
Ledningsnett: Skjult i konstruksjonen.
Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulv, og i stue/kjøkken (1. etasje).
Elbillader er montert i garasjerommet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Fra byggeåret.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

Det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
2023:
- **Bytte dimmer i gang/entre**
- **Bytte speilskap og bryter på bad 1 etasje**
- **Bytte 3 stk downlights under overskap kjøkken**
- **Bytte dimmer i stue**
- **Bytte dimmer i gang 3 etasje**
- **Bytte bevegelsesdetektor og 60x60 LED panel i garasje**
- **Bytte overspenningsvern i TKS skapet**
- **Bytte 1 stk. lampe ved hoved inngangsdør. Kunde leverer denne**
- **Bytte 1 stk. driver for utelys hage. Kunde leverer denne**

Samsvarserklæring for øvrige arbeider ved kjøkkeninnredning er ikke fremvist.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2016.
Brannvarsler er montert i himling.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Tilstandsrapport

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG IU Fuktsikring og drenering

Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.
Et eventuelt dreneringssystem ligger skjult under bakken, og har derfor ikke vært mulig å undersøke.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Betongfundamenter, skjult under terrenget. Delen er derfor ikke undersøkt eller vurdert.

TG 2 Terrengforhold

Terrengtype: Belegningsstein og plenarealer.
Fallforhold: En blanding av fall fra bygningen og enkelte flatere partier.

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

- Det er registrert enkelte flatere partier.

Vurdering av konsekvens:
Konsekvensen er at vannansamlinger potensielt kan oppstå på flatere partier.

Terrenget rundt bygningen må ha tilstrekkelig fall fra konstruksjonen, med et fall på minst 1:50 over en avstand på 3 meter fra veggen, dersom ikke andre tiltak er iverksatt for å håndtere overvann. Det er viktig å merke seg at tilbakefyllingsmasser kan sette seg over tid, og minimumsfallet bør justeres etter at massene har stabilisert seg.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

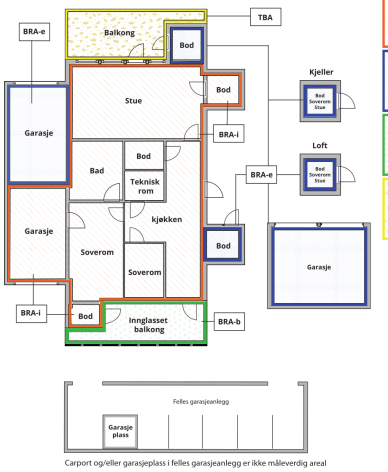
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	35	30		65	66
2. Etasje	70			70	8
3. Etasje	38			38	
SUM	**143**	**30**			**74**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Innredet rom, Bod under trapp, Entré, Bad, Stue/kjøkken	Garasjerom	
2. Etasje	Stue/kjøkken, Bad, Soverom		
3. Etasje	Bad, Soverom, Bod, Bod 2, Soverom 2, Soverom 3, Gang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som 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.
Terrassen har en geometri som er krevende å måle, og arealet her må ansees som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Følgende arbeider er opplyst om, men har ikke dokumentasjon:
2022:
- Rørlegger- og elektrikerarbeider knyttet til montering av kjøkkeninnredning.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	141	32

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
29.5.2025	Daniel Snare	Takstingeniør
	Kjetil Karl Hans Hoem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	107	36		12	267.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Fredheimveien 26

Hjemmelshaver
Martinsen Andrine Torbjørg, Hoem Kjetil Karl Hans

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.05.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Eier	30.05.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.06.2025	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova..

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

Fredheimveien 26, 1087 OSLO
Gnr 107 - Bnr 36
0301 OSLO

Snare Boligvurdering AS
Hagen Johansens Vei 10
1406 SKI

Forutsetninger

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak. For dette må ytterligere vurderinger innhentes.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av etasjeskiller inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv eller etasjeskillere, bør det gjøres nødvendige vurderinger under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Fredheimveien 26
Postnummer	1087
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300512443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-127979
Dato	29.05.2025



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**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Spar strøm på kjøkkenet**
- **Redusér innetemperaturen**

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:	185
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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 energimerkeordingen. 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/faktaark-til-nett/).

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: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 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: 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 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: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

NORDVIK

nordvikbolig.no

Amphibia AS

~~Bekkevollveien 11C~~ SKOLEDALEN 8C
~~1087 Oslo~~ 3482 TOFTE

Vår ref: 65-0128/25
Fjellhamar, 11.08.2025

Megleropplysninger på Fredheimveien 26 - gnr. 107, bnr. 36, snr. 12 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Andrine Torbjørg Martinsen	Fredheimveien 26, 1087 Oslo	09.03.1960
Kjetil Karl Hans Hoem	Fredheimveien 26, 1087 Oslo	11.09.1959

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

Navn på	HØYBRÅTEN TUNET						
Styreleder	Navn: ANDRINE MARTINSEN	Tlf.: 91114043	E-post.: SKREPPA1960@GMAIL.COM				
INFORMASJON OM EIENDOMMEN							
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 107	Bnr.: 36	Snr.: 12	Kommune: OSLO			
Sameiets org.nr:	917 823 774	Tomten er ☒ eiet ☐ festet					
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:					
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?					
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei				
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.						
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.					
PARKERING OG GARASJE							
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☐ Nei	Plassens nummer:					
Hvordan blir kjøper eier av plassen?							
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr				

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD			
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	

FREMLEIE/GODKJENNELSE			
Er fremleie tillatt?	☐ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	

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

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?	
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr N/A		
Har sameiet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 103.070	Seksjonens andel formue? Kr 7.362

pr. 31.12.2024

FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3.400	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	1.	Fellesutgiftene inkluderer: KOMM. AVGIFTER, TV OG BREDBÅND, SNØMÅKING, FORRETNINGSFØRER, STRØM OG NETTLEIE UTEAREALER			
Avregnes fellesutg.?	☐ Ja ☒ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	☐ Ja ☐ Nei		
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato		

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Seksjonens renteinntekter kr:	4	Seksjonens renteutgifter kr:	

NORDVIK

nordvikbolig.no

GEBYR				
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3.500	Kontonummer for betaling: AMPHIBIA AS 1295.87.11025	
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:	
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:	

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Amphibia AS

TOFTE 11/8-2025
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

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

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

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen

Amalie Oline Soelberg
Eiendomsmeglerfullmektig

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103, 1463 Fjellhamar

Telefon: +47 991 67 920
a.soelberg@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik Lørenskog
Org.nr: 919945958
Haneborgveien 103
1463 Fjellhamar

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. E.

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

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.

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).

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

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

Høybråtentunet

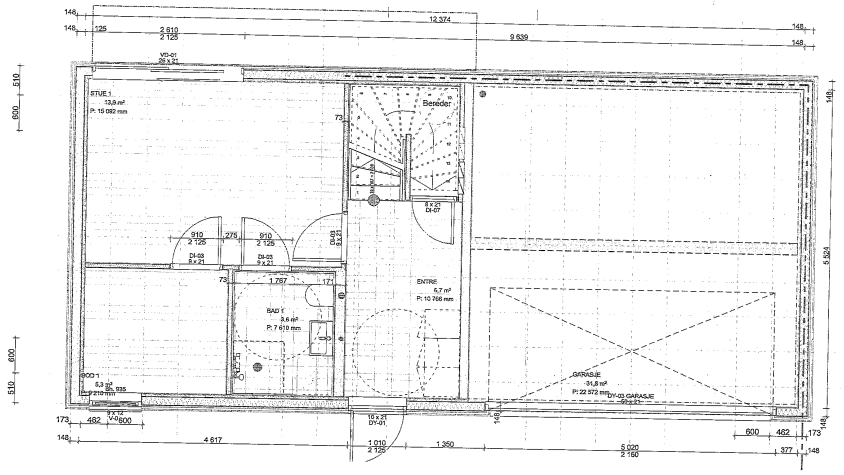
REGNSKAPSOPPSTILLING PR. 31.12.2024

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

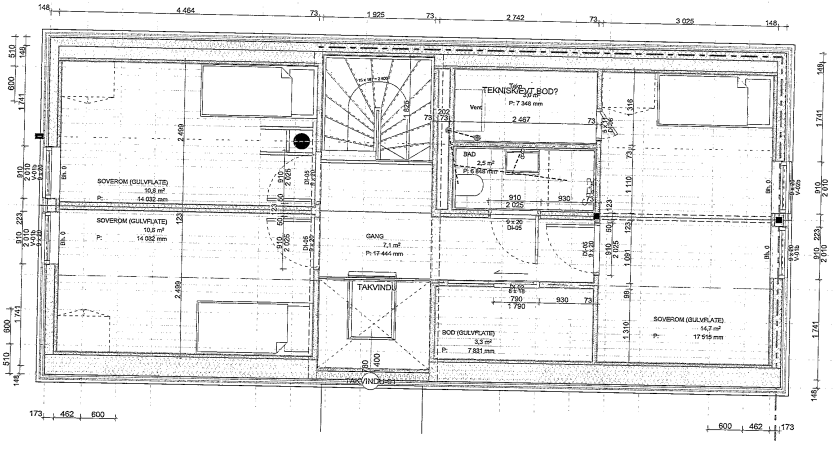
31.01.2025, Forretningsfører: Amphibia AS, Tlf: 67 06 43 10, E-post: firmapost@amphibia.no



Arbeidstegninger

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	27.11.2015	2M vinduer Luft	KS	
A	13.10.15	Flernet vaskemaskin bad 2.etg.	C.T.	

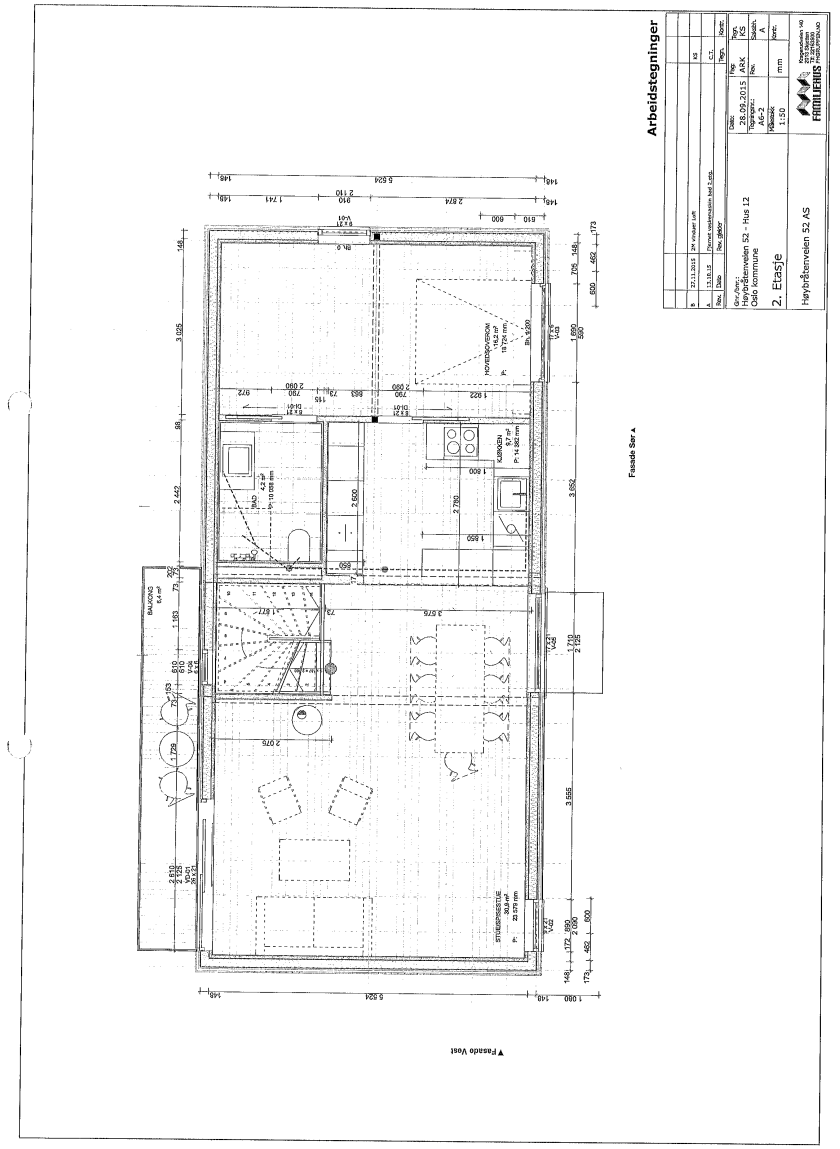
Gnr./bnr.: Høybråtenveien 52 - Hus 12 Oslo kommune	Dato: 28.09.2015	Tegn: ARK	Sign. KS
	Tegningsnr.: A6-1	Rev.	Saksbh. A
1. Etasje	Målestokk: 1:50	mm	Kontr.
Høybråtenveien 52 AS	FAMILIEHUS Kongsrudveien 140 3313 Stjørdal Tlf: 22763000 FHGR_PPEN.NO		

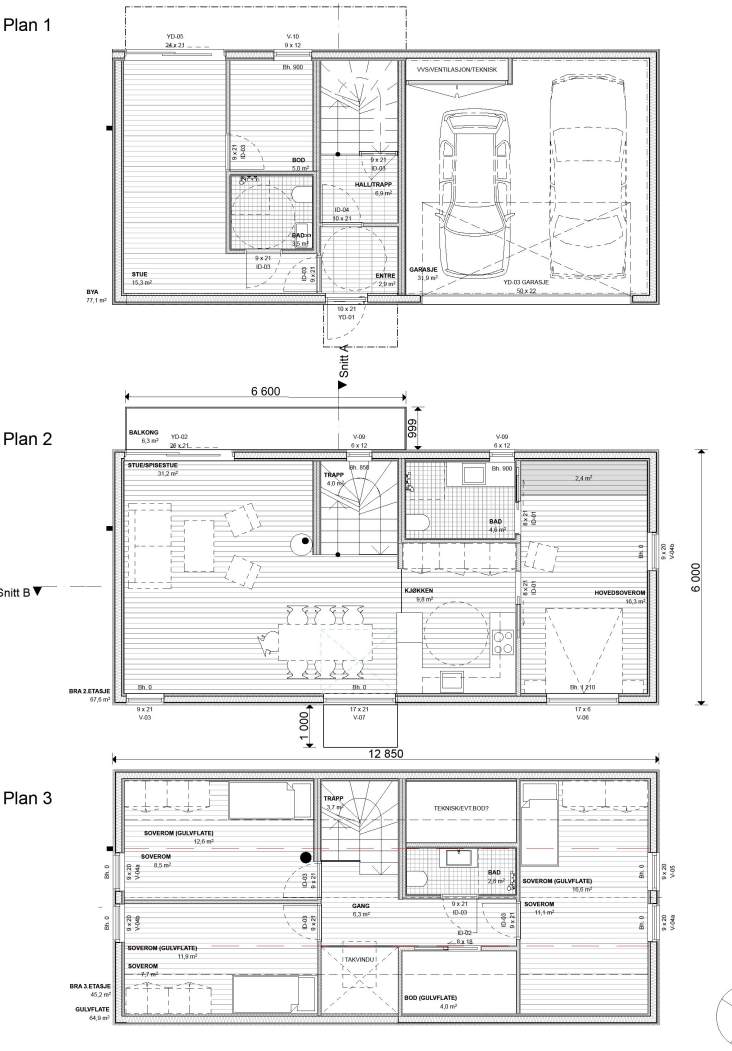


Arbeidstegninger

Rev.	Dato	Rev. gjelder	Tegn.	Kontr.
B	27.11.2015	2M vinduer Luft	KS	
A	13.10.15	Flernet vaskemaskin bad 2.etg.	C.T.	

Gnr./bnr.: Høybråtenveien 52 - Hus 12 Oslo kommune	Dato: 28.09.2015	Tegn: ARK	Sign. KS
	Tegningsnr.: A6-3	Rev.	Saksbh. A
3. Etasje	Målestokk: 1:50	mm	Kontr.
Høybråtenveien 52 AS	FAMILIEHUS Kongsrudveien 140 3313 Stjørdal Tlf: 22763000 FHGR_PPEN.NO		





PROSJEKTNR.	PROSJEKT	TEGNING	MÅLEST.	DATO	TEGNINGSNR.
067	Høybråtenveien 52 Hus 12	Plan 1, 2 & 3. Etasje	1:100	10.03.15	A-4-101
TEGN. JA / KONTR JRK		STATUS: Rammesøknadstegning	rak arkitektur as vildors gt 5 0452 oslo tlf 943974 81 post@rakark.no		

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

RAK ARKITEKTUR AS
Vidars gate 5
0452 OSLO

Dato: 13.09.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201507082-15 **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 12

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

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 12 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

   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

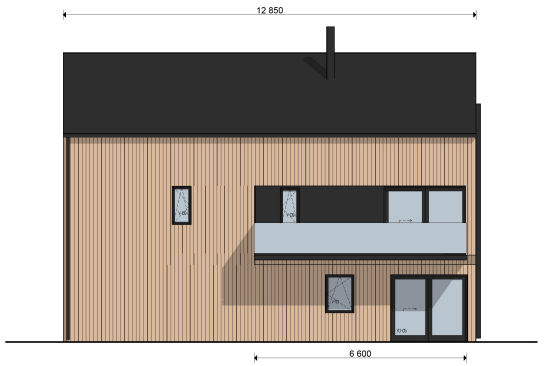
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Nordøst

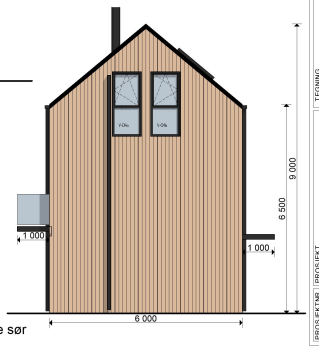
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.09.2016 av:

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



Fasade vest



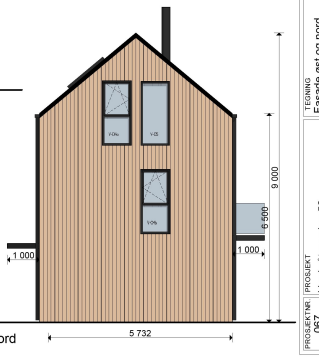
Fasade sør

PROSJEKTNR.	067
PROSJEKT	Høybråtenveien 52
TEGN.	JA
KONTR.	JRK
TEGNING	Fasade vest og sør
STATUS	Rammesøknadstegning
MÅLEST.	1:100
DATO	10.03.15
TEGNINGSNR.	A4-301

rak arkitektur as
Ullevålsveien 31, 0171 Oslo, post@rak.no



Fasade øst

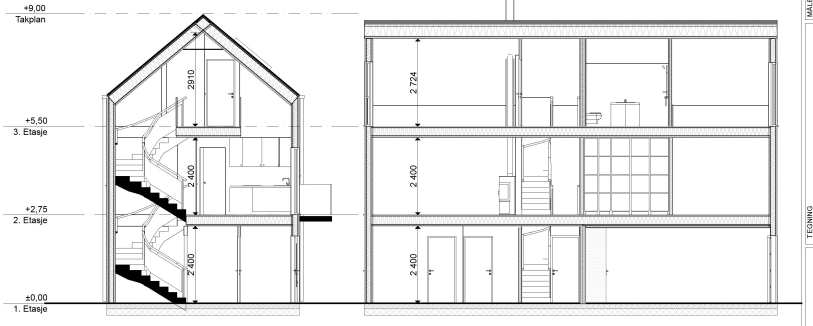


Fasade nord

PROSJEKTNR.	067
PROSJEKT	Høybråtenveien 52
TEGN.	JA
KONTR.	JRK
TEGNING	Fasade øst og nord
STATUS	Rammesøknadstegning
MÅLEST.	1:100
DATO	10.03.15
TEGNINGSNR.	A4-302

rak arkitektur as
Ullevålsveien 31, 0171 Oslo, post@rak.no

Snitt A-A



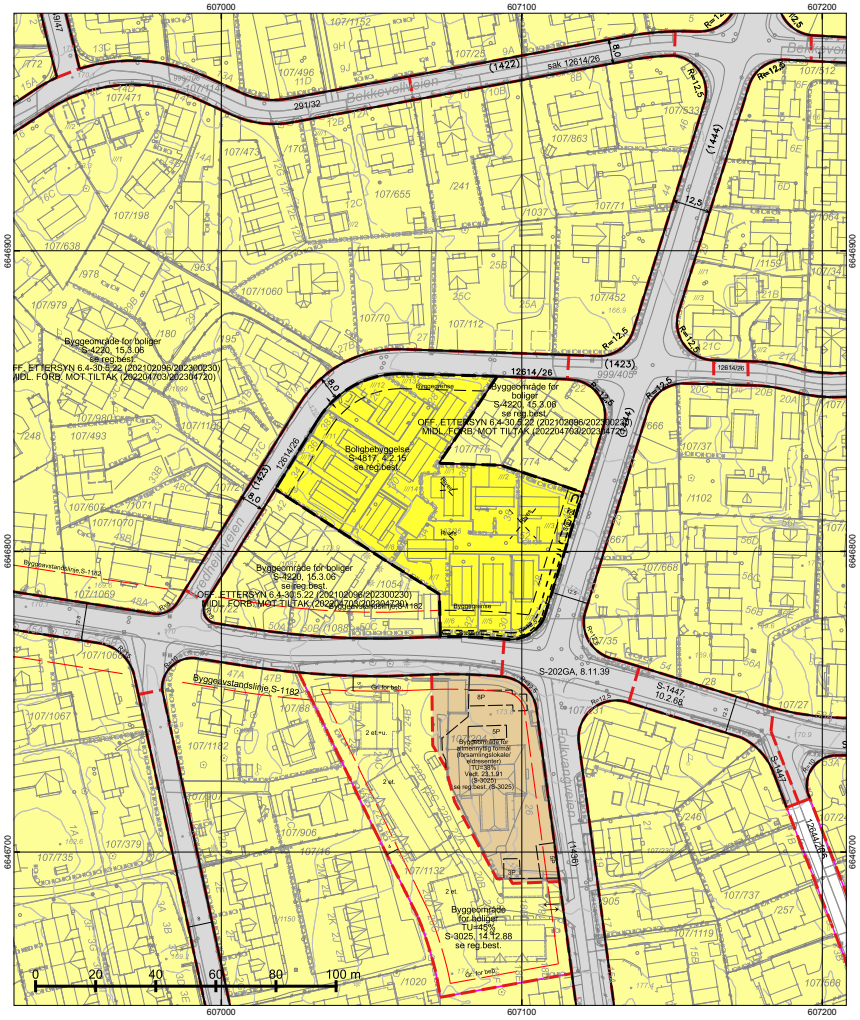
Snitt B-B

OK gulv 1.etg:

Hus 1: 170,1	Hus 8: 171,0
Hus 2: 169,7	Hus 9: 171,25
Hus 3: 169,4	Hus 10: 171,0
Hus 4: 169,6	Hus 11: 170,5
Hus 5: 169,8	Hus 12: 169,85
Hus 6: 170,0	Hus 13: 169,55
Hus 7: 170,4	Hus 14: 170,0

TEGNINGSNR.	A4-201
DATO	24.06.25
MÅLEST	1:100
TEGNING	Snitt A og B
STATUS	Rammesøknadstegning
PROSJEKTNR.	067
PROSJEKT	Høybråtenveien 52
KONTR	JRK
TEGN	JA

rak arkitektur as
Maridalsveien 87 B, 0178 Oslo, post@rak.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144677/ 86514293
Deres ref.: 43200/ AMSO@MSNOP
Adresse: FREDHEIMVEIEN 26
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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

- 1110 - Boligbebyggelse

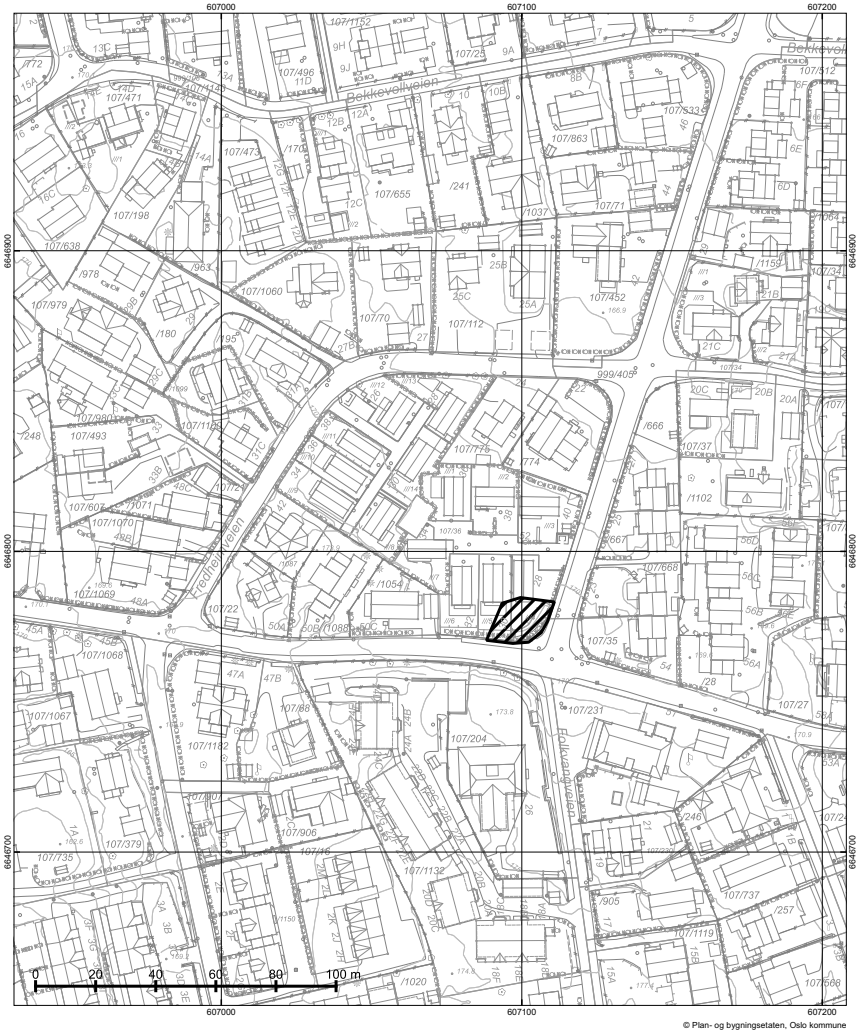
- RpBestemmelseGrense

- 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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

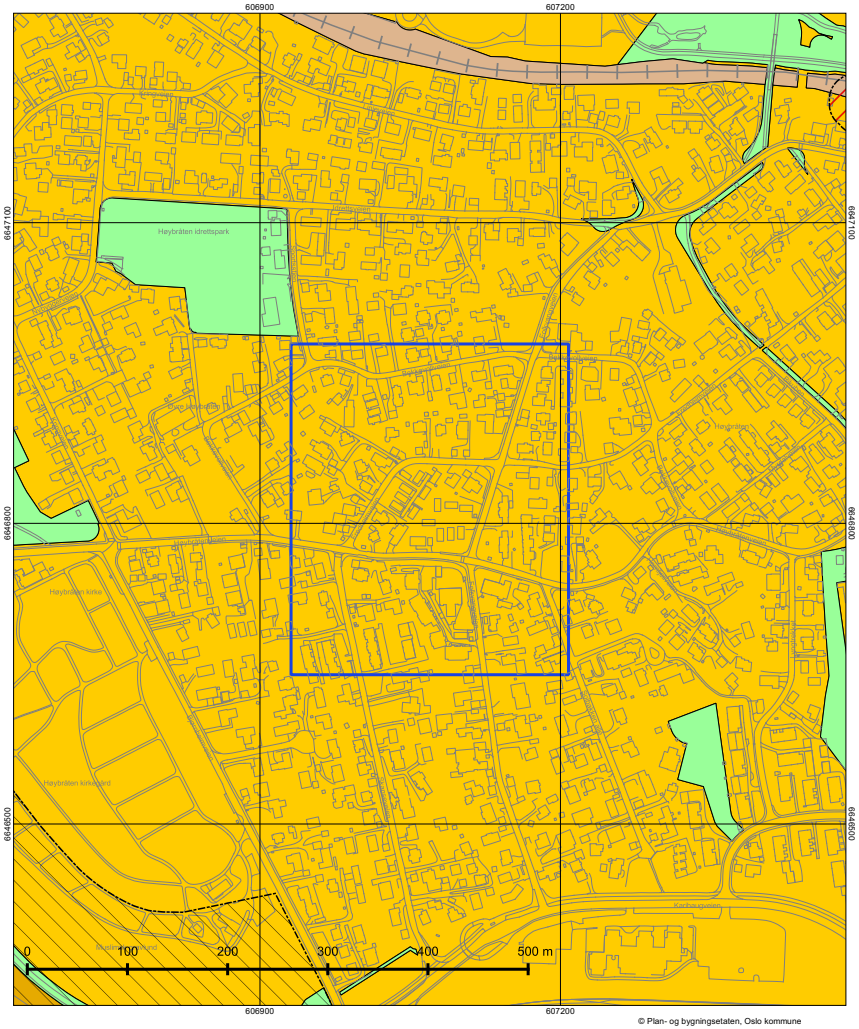
Dato: 17.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144677/ 86514293
Deres ref.: 43200/ AMSO@MSNOP
Adresse: FREDHEIMVEIEN 26
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144677/86514293
Deres ref.: 43200/ AMSO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

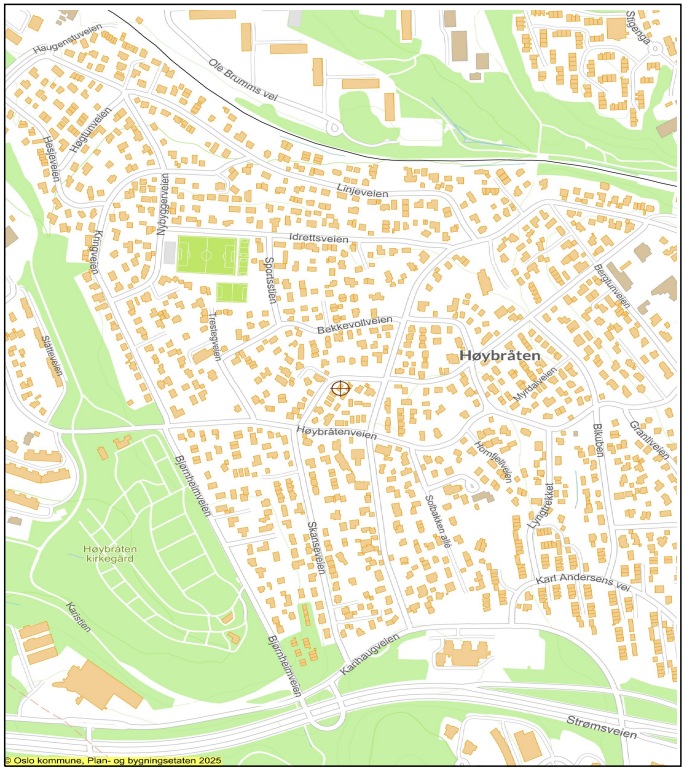
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (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

Oversiktskart

Adr.: Fredheimveien 26 **Bydel** : STOVNER

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



Dato: 17.06.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

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

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601993282
Vedlegg: Ja

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	Sameiebrøk	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

Doknr 51135: Tinglyst: 08.06.2016
STATENS KARTVERK FASTE EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 7.6.16

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

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]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [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 fellesarealene berøres.

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 26.3.26

Signaturer

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

PER JENS HOLM

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

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 [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
7/1-2016		R. Berg Holm	i likt firmarettest

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:

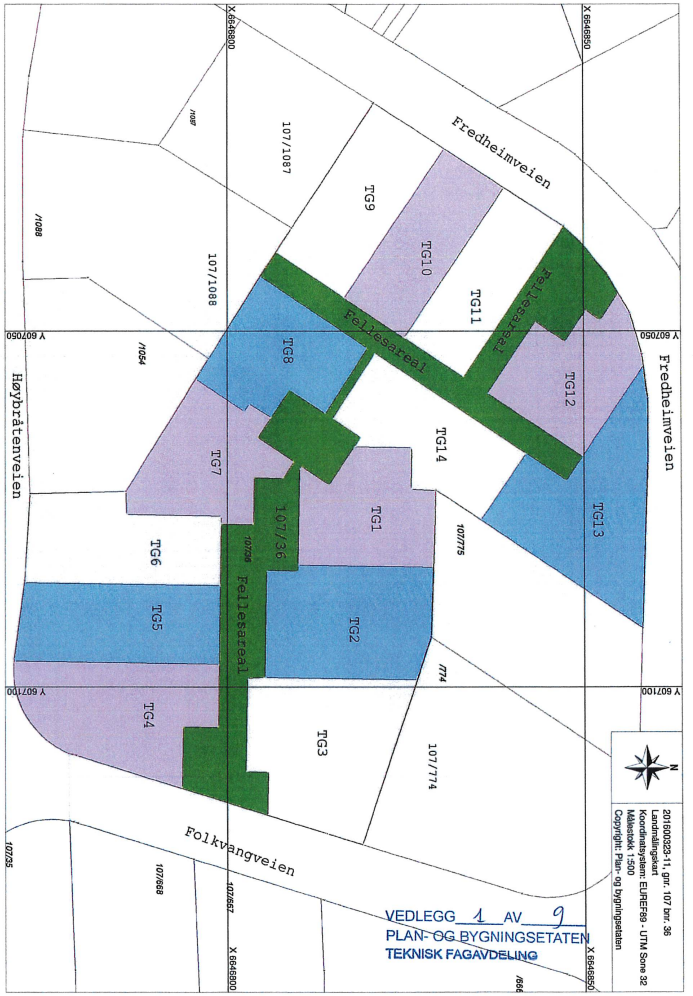
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
107	36		1-14	**i Oslo kommune**

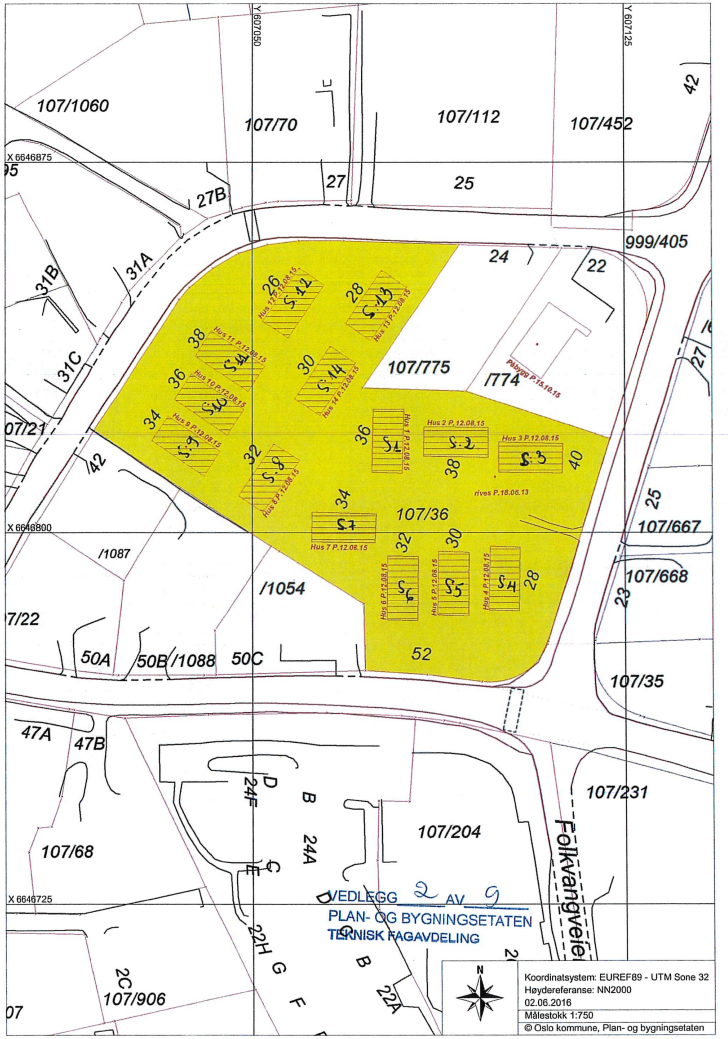
Dato	Underskrift	Stempel
3.3.16		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

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
Fellesareal
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG11
TG12
TG13
TG14
107/1087
107/1088
107/36
107/775
107/774
X 6646800
X 6646850
Y 607050
Y 607100
2016/00823-11, gnr. 107 bnr. 36
Landmålingsskrift
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


107/1060
107/70
107/112
107/452
999/405
107/775
/774
107/36
107/667
107/668
107/35
107/231
107/204
107/68
107/906
/1087
/1054
/1088
Folkvangveien
X 6646875
X 6646800
X 6646725
Y 607050
Y 607125
VEDLEGG 2 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
02.06.2016
Målestokk 1:750
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

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

~~Vedlegg 2 av 8~~



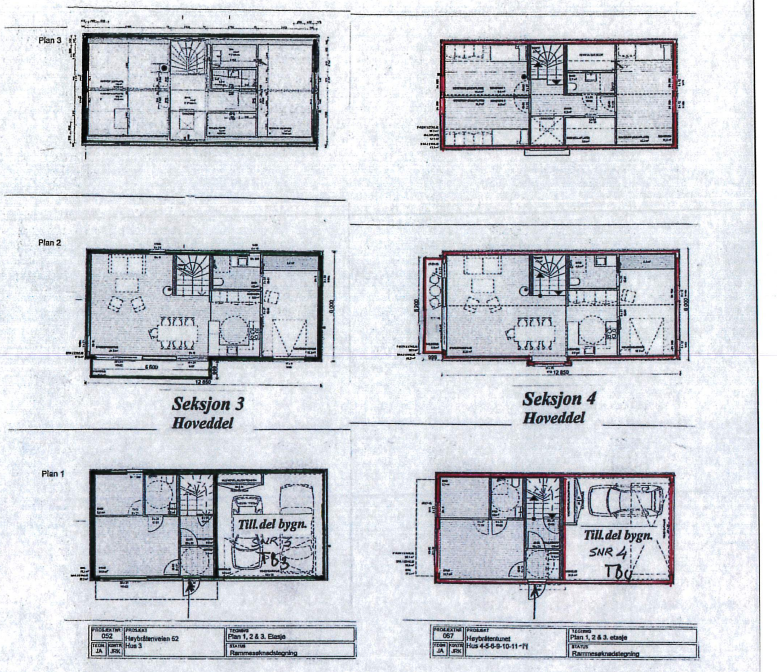
VEDLEGG 3 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

Dato: Rev. 22.02.2016 NH

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

~~Vedlegg 3 av 8~~



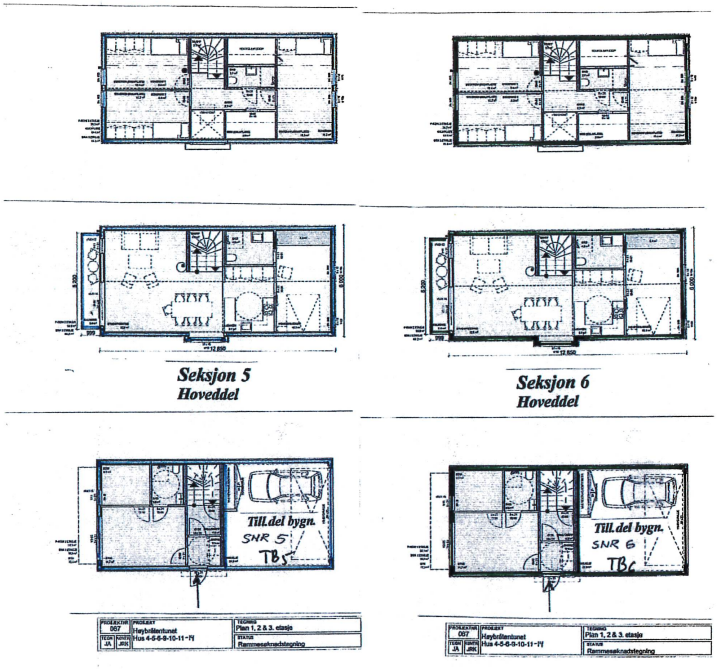
VEDLEGG 4 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

Dato: Rev. 22.02.2016 NH

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

Vedlegg 4 av 8



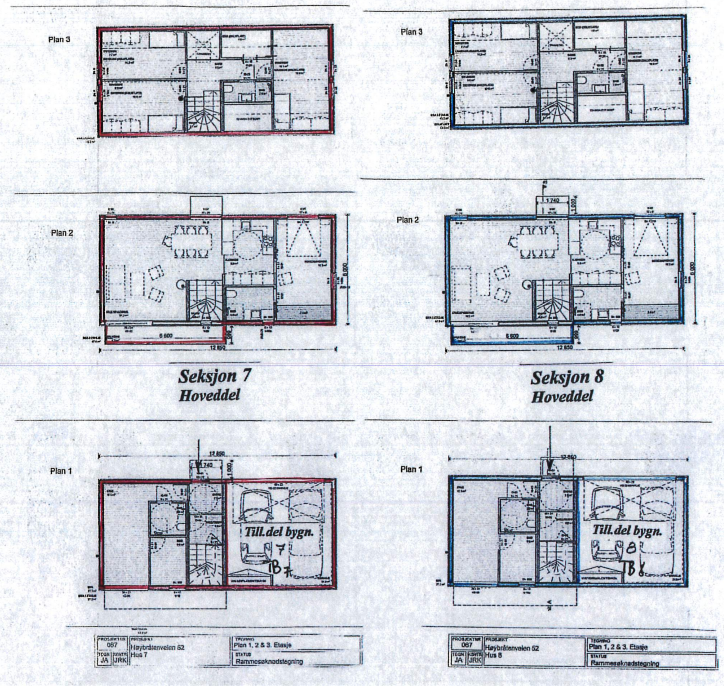
VEDLEGG 5 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

Dato: Rev. 22.02.2016 IH

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

Vedlegg 5 av 8

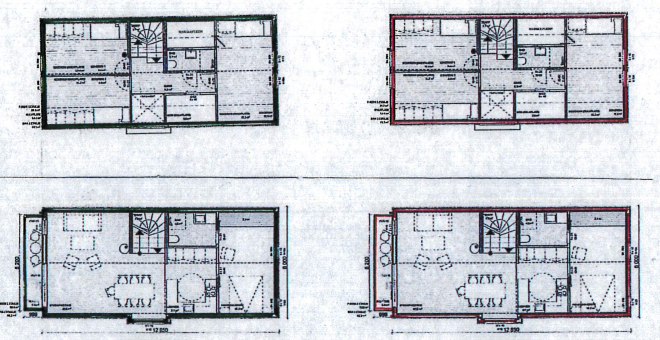


VEDLEGG 6 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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

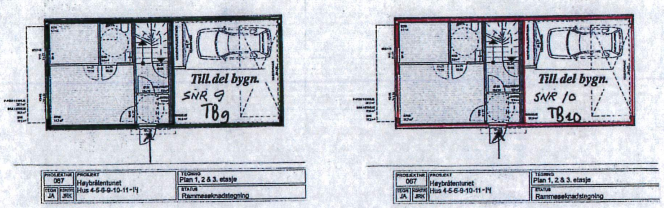
Dato: Rev. 22.02.2016 IH

~~Vedlegg 6 av 8~~



Seksjon 9
Hoveddel

Seksjon 10
Hoveddel



VEDLEGG 7 AV 9
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

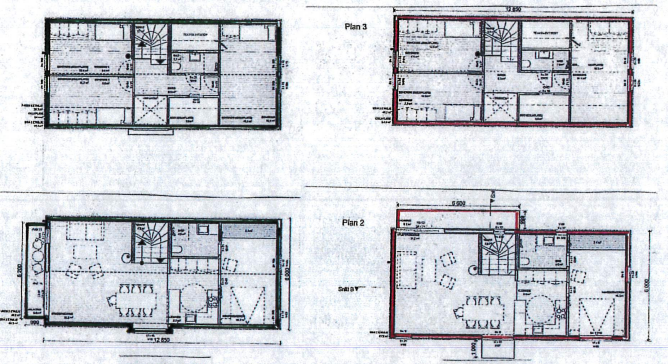
Eierseksjonssameiet Høybråtenveien 52
Gnr. 107, Bnr. 36 i Oslo kommune
SEKSJON 9 og 10 **M = 1 : 200**

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

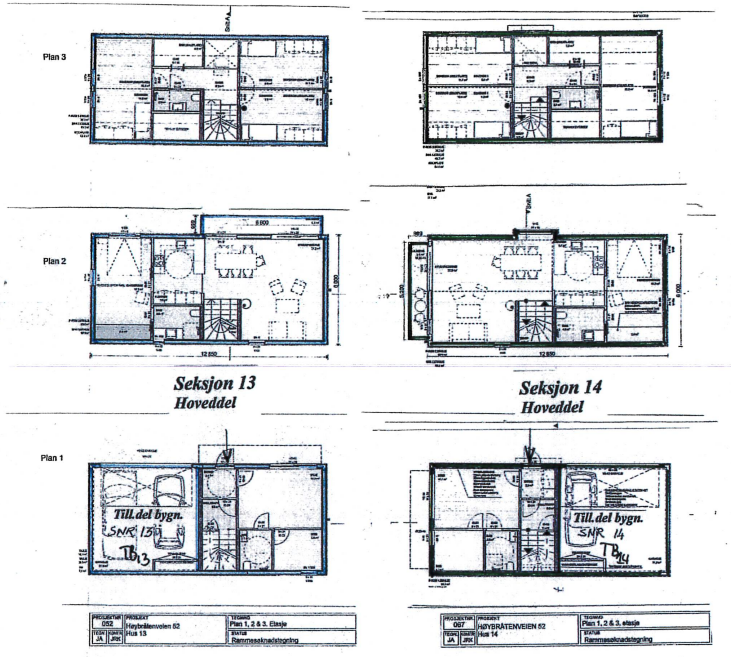
~~Vedlegg 7 av 8~~



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 MH

~~*Vedlegg 8 av 8*~~



VEDLEGG 1 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 TH

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

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

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 kloakk-vesens samtykke.

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

O s l o, den 24. februar 1971

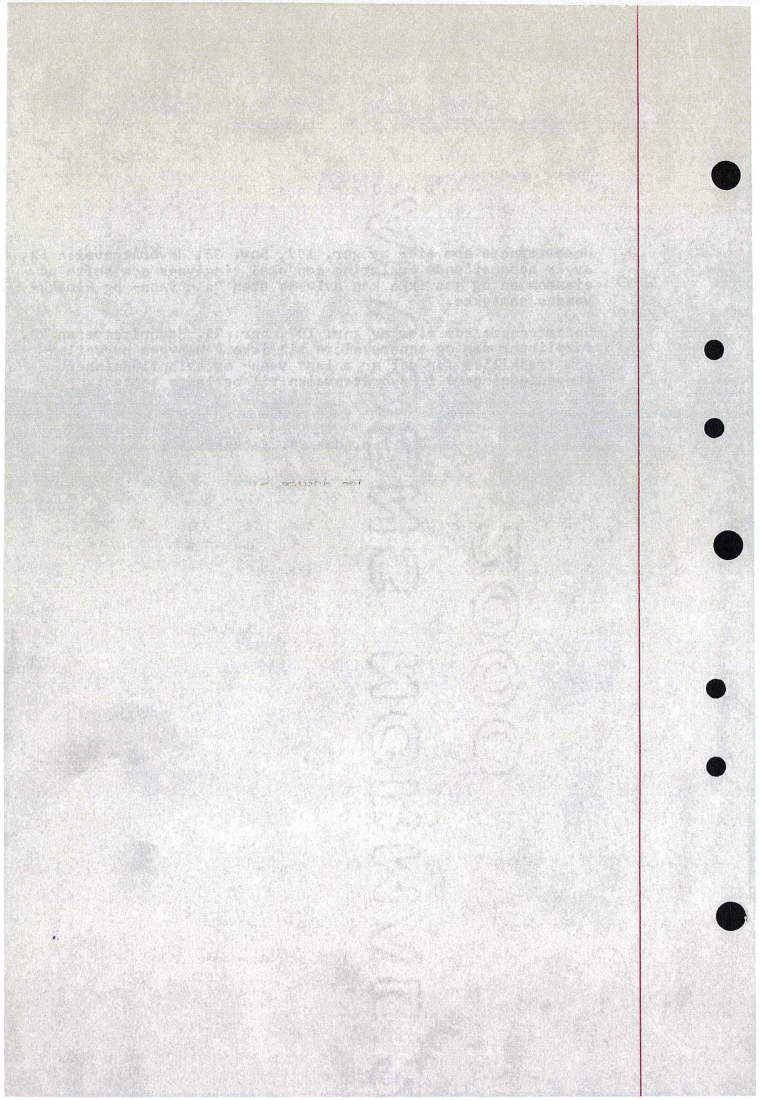
For Louise Ensrud og på egne vegne

Olaf Rund

Marta Jenssen

Avskriftens rik[illegible]et bekreftes

AG



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://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 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.

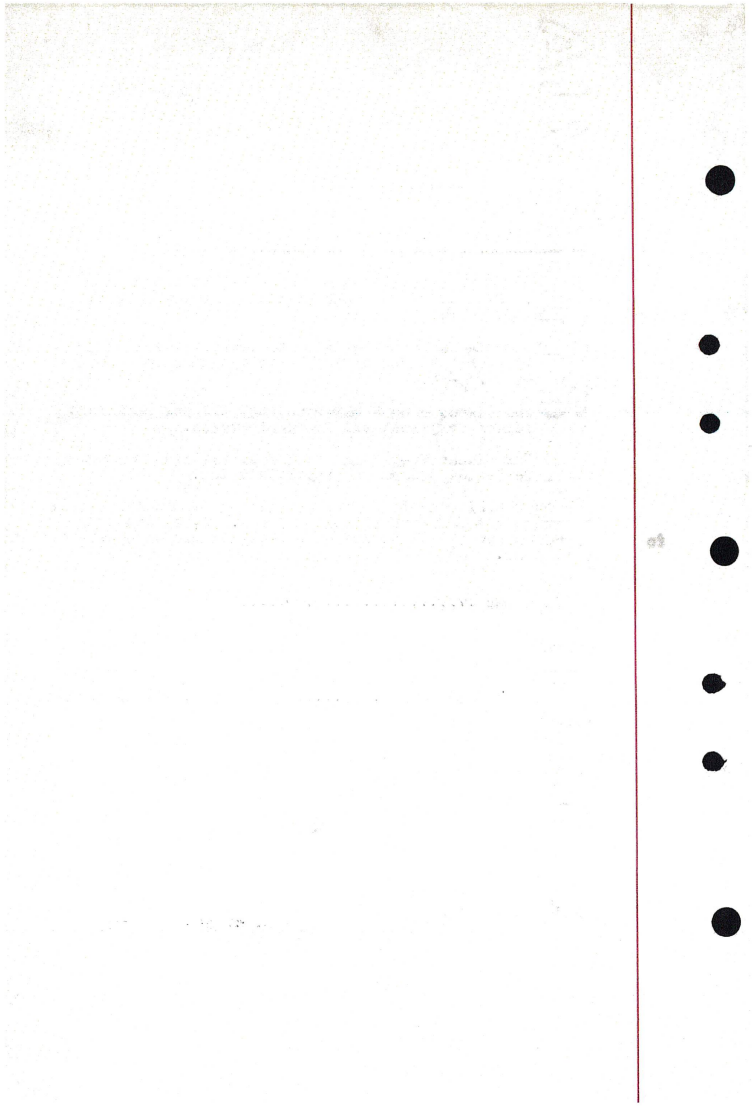
Denne erklæring tinglyses på egne og framtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 107 bnr. 36, og kan ikke forandres eller avlyses uten samtykke fra Oslo byplankontor.

Oslo den 15. april 1971.

Hjemmelsinnehaver: Olaf Rud

Marta Jenssen
for Louise Ensrud ifølge fullmakt
Marta Jenssen

Avskriftens riktighet bekreftes: SE.



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/713298/200
Attesteringstidspunkt 2025-06-10 09:56
Side 1 av 2

~~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 eiendomsservervet 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. BEIT. HOLM

~~Fødselsnr.~~/Orgnr. 998 763 142

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

_____, den _____20....

_____ Fødselsnr./Orgnr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

STATENS KARTVERK
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
Side 1 av 2

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 E
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.....

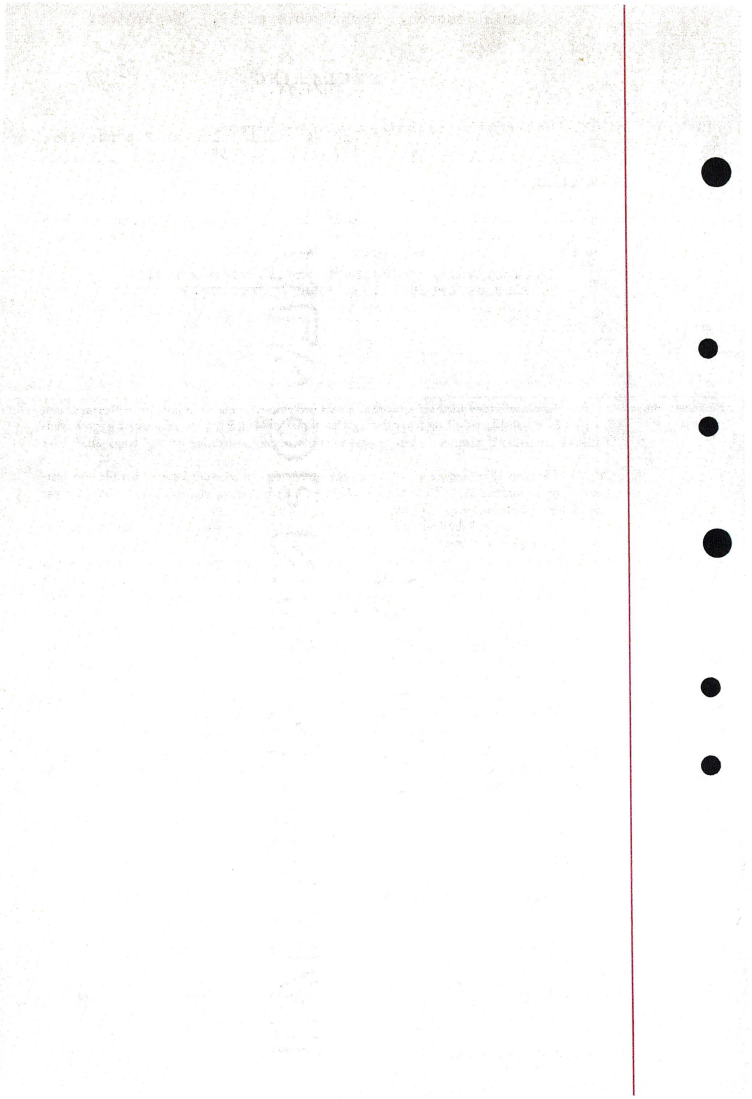
Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

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

For Dorthea Knudsen ifl. fullmakt og på egne vegne.

Olaf Rund. Marta Jenssen

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



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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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: 65-0128/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Fredheimveien 26 1087 OSLO

Betegnelse: Gnr 107, bnr 36, snr 12 (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