

aktiv.





Eiendomsmegler/ Partner

Jonas Huser

Mobil 913 68 759

E-post jonas.huser@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 690 000,-
Omkostn.: Kr 218 600,-
Total ink omk.: Kr 8 908 600,-
Felleskostn.: Kr 4 500,-
Selger: Thomas Eriksen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 144/171 kvm
Tomtstr.: 2878 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1152
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1007250147

Innbydende halvpart av tomannsbolig i ende Solrik skjermet hage m/ terrasse - Garasje

Velholdt og innholdsrik tomannsbolig fra 2004, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Høybråten. Boligen går over tre etasjer og har en arealeffektiv planløsning med gode lysforhold og flere uteplasser.

Boligen fremstår med moderne standard og gode løsninger som balansert ventilasjon og gasspeis. Det er garasje i underetasjen, sydvendt terrasse med utgang fra stuen, samt pent opparbeidet hage med plen, hekk og terrasseplattning.

Fasiliteter:

4 soverom, bad, vaskerom og separat toalett

Kjøkken fra Sigdal med glatte fronter og meget godt med skaplass

Gasspeis i stue og gassovn på kjøkken, med felles gasstank

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning

Garasje og biloppstilling på gårdsplass

Sydvendt terrasse og hage med terrasseplattning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	86
Nabolagsprofil	91
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 144 m²

BRA - e: 27 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 27 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller/underetasje

BRA-i: 31 m² Entré, hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom

BRA-e: 27 m² Garasje, bod

1. etasje

BRA-i: 60 m² Hall m/trapp, soverom, kjøkken, spisestue, stue

2. etasje

BRA-i: 53 m² Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, teknisk rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2878 m²

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har et samlet tomteareal på 2878 kvm fordelt på seksjonene i sameiet.

Opparbeidet tomt med asfalterte og steinbelagte adkomstveier. Hage med gressplen og busker/hekk.

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig område på Høybråten i Oslo. Her bor du med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og et bredt utvalg av servicetilbud. Dagligvarehandel kan gjøres på Joker og Coop Extra Høybråten, samt REMA 1000 + KIWI en kort kjøretur unna. Så har du Metro og Triaden som tilbyr et enda større utvalg av butikker og tjenester.

Området har svært gode kollektivforbindelser med tog, buss og T-bane. Høybråten stasjon ligger ca. 8 minutter unna med tog til Oslo S eller Lillestrøm på rundt 15 minutter. Nærmeste bussholdeplass er Solbakken (ca. 3 min gange). Busstopp Folkvangveien (7. min gange) med god og hyppig forbindelse til Oslo sentrum. Det er også kort vei til E6, med ca. 15 minutters kjøring til Oslo sentrum og 25 minutter til Gardermoen.

Høybråten og Stovner IL tilbyr et bredt idrettstilbud innen blant annet fotball, håndball, langrenn og friidrett. I nærområdet finner du også Furuset Forum, ridesenter på Ellingsrud, Nordre Lindeberg gård og Verdensparken med lekeområder, grillplasser og turstier. Østmarka ligger en kort sykkelstur unna med turmuligheter hele året. Lysløypa fra Ellingsrud P til Mariholtet Sportsstue.

Avstander (ca. gange):

- Høybråten skole: 6 min
- Øvre Høybråten barnehage: 7 min
- Høybråten idrettspark: 3 min
- Høybråten stasjon: 8 min

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Gangavstand til Øvre Høybråten, Christiania og Linjen barnehage. Høybråten skole (1.-7. kl.) ca. 8 min gange, Stasjonsfjellet ungdomsskole ca. 14 min og Stovner videregående ca. 8 min med bil.

Skolekrets

Høybråten skolekrets.

Offentlig kommunikasjon

Høybråten stasjon ca. 8 min. Folkvangveien busstopp ca. 7 min gange. Solbakken bussholdeplass ca. 3 min gange. Ca. 17 min til Oslo S og 28 min til Gardermoen.

Bygningssakkyndig

Daniel Bjerk

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2004. Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Eiendommen ligger i skrånende terreng med deler av underetasjen under terreng. Det er opparbeidet hage, terrasser og adkomstvei/trapp rundt huset.

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 21

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Små sprekker i et par fliser på bad.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kondens på kaldloft avdekket i 2011. Svertesopp i takplater som følge av manglende tetting i dampsperre ved spotkasser på bad. Dampsperre ble etablert over 4 spoter på bad.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Bytte av termostat varmekabel i entre (2021) i bad (2020) og opplegg utvendig markise og screens (2019).

Arbeid utført av: RM Elektro AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Årlig kontroll av fellesgasstank i sameiet og gasspeis.

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført noen år etter ferdigstillelse av huset i 2004. Usikker på eksakt årstall.

År: 2006

Verdi: innenfor anbefalt verdi.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Rapport om kaldloft i sameiet fra 2011.

Innhold

Familievennlig tomannsbolig fra 2004 over 3 plan, med integrert garasje. Innbydende og innholdsrik, med en meget skjermet og god intern beliggenhet innerst i stikkvei. Eiendommen har svært tiltalende uteområder, pent opparbeidet med stor terrasse og terrasseplattning med flotte solforhold. Usjenert hage omkranset av hekk som gir en fri og privat atmosfære. Boligen passer perfekt for de som drømmer om en bolig i et etablert og fredelig boligområde, samtidig med kort vei til alt det hverdagen tilbyr.

Boligen har et samlet bruksareal på 171m² (BRA-i 144m²).

Kjeller/underetasje:

Entré, hall med trapp, kjellerstue og toalettrom. Garasje og bod.

1. etasje:

Hall med trapp, soverom, kjøkken, spisestue og stue med utgang til sydvendt terrasse (ca. 16 m²). Kjøkkeninnredning fra Sigdal med glatte fronter, benkeplate i laminat.

2. etasje:

Hall med trapp, tre soverom, vaskerom, bad og teknisk rom. Bad med fliser, elektriske varmekabler, innredning med servant, toalett, badekar og dusjhjørne.

Tomt/hage:

Opparbeidet hage med plen, prydbusker, hekk og terrasse(ca. 11 m²). Eiendommen ligger i skrånende terreng med adkomstvei og trapper rundt huset.

Parkering:

Garasje i underetasje med belegningsstein utenfor. Biloppstillingsplass med god plass til flere biler ved behov.

Boligen fremstår godt vedlikeholdt, men med enkelte bygningsdeler hvor modernisering og vedlikehold må påregnes.

Standard

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med adkomst fra luke i himling.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Sydvendt terrasse på 16 kvm med utgang fra stuen. Terrassen ligger på mark og det er malte terrassebord og rekkverk i impregnert trevirke. På veggen er det markise, stikkontakt og utelampe. Det er trapp ned til hage. I hagen er det terrasseplattning på 11 kvm som ligger på mark. Det er levegg med spiler. Plattningen er bygget i impregnert trevirke.

Utvendige trapper:

Tretrapp ned til terrasse og steintrapp fra hage til gårdsplass

Rom Under Terreng:

Gulvet har parkett og fliser med elektrisk gulvvarme. Veggene har plater.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 1-stavs eikeparkett i stue/kjøkken er fra 2021. Det er normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongsåle mot grunnen.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på vegg og spilerekkverk.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje for alder.

Våtrom:

Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørbblad

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Malt himling med downlights.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne med dører i hard plast.

Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørbblad

Kjøkken:

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn . Toppen er med gassbluss. Det er flislagt vegg og rustfri plate mellom benkeplate og overskap.

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Spesialrom:

Underetasje>toalettrom:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Det er frittstående toalett og servant.

Avtrekk i himling og tilluft under dørblad

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom. Skapet er drenert til rom med sluk. Hovedstengekran er bak luke i toalettrom.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør og forgreninger av plast.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat med varmegjennvinning i teknisk rom i 2. etg. Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger pr. år. Filter er skiftet nylig.

Varmesentral:

Det er installert gassinstallasjoner med gasspeis i stuen og gassovn i kjøkken. Felles gasstank. Eier opplyser om årlig sjekk i regi av sameiet.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne står i teknisk rom med sluk. Ventil må byttes.

Andre installasjoner:

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Motor i teknisk rom. Motor på støvsuger fungerer dårlig.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng med deler av underetasjen under terreng. Det er opparbeidet hage, terrasser og adkomstvei/trapp rundt huset.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Utvendig > Utvendige trapper
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Utvendig > Taktekking
- Utvendig > Nedløp og beslag
- Utvendig > Veggkonstruksjon
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig > Vinduer
- Utvendig > Dører
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig > Radon
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Tekniske installasjoner > Varmesentral
- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold > Terrengforhold
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin medfølger ikke.

TV/Internett/Bredbånd

Telenor/fiber 500. Grunnpakke med kanaler.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje. Garasjeplass med portåpner/kode. Romslig innvendig bod i enden av garasjen.

Solforhold

Sol fra morgen til kveld. På terrasse loungen sol til ca. 20-20:30.

Diverse

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, mendet er avvik fra disse. Tegninger er datert 01.12.2002

Avviket gjelder størrelse på vinduer i soverom og kjellerstuen. Lyskrav er ikke ivare tatt i soverom i 2. etg og kjellerstuen. Krav til rømningsvei er ikke tilfredsstilt i kjellerstuen. Vinduet er for lite og står for høyt på veggen.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Gasspeis. Varmekabler på bad, kjellerstue og entré og hall.

Info strømforbruk

Strømforbruk oppgitt av selger på ca. 17 000 kwh i 2023 og ca. 22 000 kwh i 2024

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 8 690 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 307

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 725 296

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 6 901 184

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/8

Felleskostnader inkluderer

Inkluderer tv, internett, strøm til fellesområder, måking av fellesområder, husforsikring og kommunale avgifter, pumpeservice, gassanleggservice, diverse normale utgifter fellesareal (beplantning, strøing, belysning).

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 500

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Bekkevollveien 9 B-J

Organisasjonsnummer

987 032 774

Om sameiet

Sameiet Bekkevollveien 9B- J er et meget barnevennlig og hyggelig sameie som består av åtte boenheter.

Info fra årsmeldingen:

- Kaldloftene:

Tre av de fire husene med kaldloft har konstatert at det må etableres lufting på loftet. Det er uenighet om loftene er sameiets ansvar eller seksjonseiers ansvar. Sameiet er enig i at det er nødvendig med en gjennomgang av vedtektene for tydeliggjøring av disse, og at en eventuell endring av vedtektene vil kunne gjøres på neste årsmøte. Styres bes av årsmøtet å innhente juridisk bistand for eventuell endring av vedtektene frem mot neste årsmøte.

Oppsummering og oppfølging:

Styret innhenter juridisk bistand for eventuell endring av vedtektene, inkludert tydeliggjøring av den enkelte seksjonseiers ansvar for vedlikehold til neste årsmøte. Enhetene med kaldloft må i mellomtiden vurdere veien videre med loftene.

- Gjennomgang av avtaler:

Avløpspumpe nr 2 er forventet å måtte byttes i løpet av 1-2 år.

Det er pålagt gasservice 1x per år. Alle serviceraapporter blir lagret. Den enkelte huseier er pålagt å utbedre det som ifølge rapporten må utbedres. Det bestilles påfyll av gass to ganger på år, i juni og desember. Tidligere har vi fylt på gass ved ca 20%, men etter at 9D i vinter fikk problemer med gass da det var på sitt laveste, bestemmes det at vi fyller på gass ved 30%. Det skal også gjennomføres uavhengig 3.parts kontroll hvert 5. år (sist i 2021).

Det er anbefalt en rens av ventilasjonsanlegget hvert 5. år, sist gjort desember-21. Bør planlegges for høst-26.

Maling av yttervegger. Ble gjennomført høst-24 av firmaet Trevex. Resultatet ble bra og vi fikk et godt pristilbud (340000 +mva). Det ble malt med Drygolin Powerclean, som skal ha en varighet 16 år. Men det bør nok vurdere nytt strøk om ca 10 år og kanskje tidligere på vegger som står i sola. De utvendige garasjene er ikke malt og bør males i år. b. Installasjon av fiber-bredbånd. Ble gjennomført høst-24. Firmaet kunne bruke gammel kabelføring til 9C og 9B, ellers ble det luftstrekk til alle andre hus. Vi fikk også en avtale med lavere pris, slik at kostnadene for kabel-TV er litt lavere for siste halvdel av året. TV og internett fungerer bra. Fellesplassen. Vi må gjøre noe med denne nå fordi det ser ikke bra ut, i tillegg trenger vi mer plass på området til snødeponi. Det foreslås at vi bruker den steinen vi har til å lage en mur mot 9H, kjøper inn jord og sår en plen. Kan gjøres på samme dugnad som avløpsrista. Styret kaller inn.

Regnskap/budsjett

Info fra årsmeldingen:

Regnskapet for 2024 viser ca. 21 000 i minus. Dette skyldes i hovedsak at sameiet har foretatt en ekstraordinær utbetaling til sameiets beboere som tilskudd til maling av husene. Vi har hatt 12000 mindre kostnader enn budsjettet. Sameiet har ca. 68 000 på konto ved årsslutt. I budsjett for 2025 er det satt opp omtrent samme summer som det regnskapet for 2024 viser, med litt prisjustering. Dette vil gi et årsresultat på -2000 for 2025, forutsatt at vi øker månedsavgift til 4300. Det er forventet å måtte bytte avløpspumpe nr 2 i løpet av 1- 2 år. Ny pumpe koster ca. 30 000. Må også sette av noe penger til ny avløpsrist. Det foreslås at vi øker månedsavgift til 4500 slik at budsjettet går i pluss. Vedtak: budsjett for 2025 ble godkjent. Månedsavgift økes til 4500 fra 1.mai.

Megler har kopi av budsjett for år: 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes dugnad ca 1 gang i året og årlig sommerfest. Veien fra Bekkevollveien og ned til boligen eies av Sameiet og vedlikehold er derfor et felles ansvar i Sameiet.

Forretningsfører

Forretningsfører

Mona Helene Hansen

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1152, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/107/1152/2:

05.10.1995 - Dokumentnr: 55120 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:8

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2002 - Dokumentnr: 19461 - Erklæring/avtale

Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom

Vederlagsfri overdragelse av nødvendig veigrunn til kommunen

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152

Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2004 - Dokumentnr: 6717 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.1995 - Dokumentnr: 55117 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:25

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152

16.01.2002 - Dokumentnr: 3020 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1153

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1154

Bestående matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152

30.01.2004 - Dokumentnr: 6717 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/8

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.1-8.

05.10.1995 - Dokumentnr: 55120 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152 Snr:8

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1152

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 31.05.2005

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. Reguleringskart kan ses hos megler. Eiendommen ligger i regulert område, eldre regulering S-4220 «reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by, Småhusplanen fra 15.03.2006, bolig med tilhørende anlegg.

Pågående plansaker i området:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Pågående byggesaker i området:

Idrettsveien 21 E - Tilbygg og frittstående bod

Saksnummer: 202305485

Bekkevollveien 14 E - Oppføring av tilbygg og carport

Saksnummer: 202461889

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

217 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

218 600 (Omkostninger totalt)

234 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

237 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 908 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 924 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 927 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 218 600

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Jonas Huser
Eiendomsmegler/ Partner
jonas.huser@aktiv.no
Tlf: 913 68 759

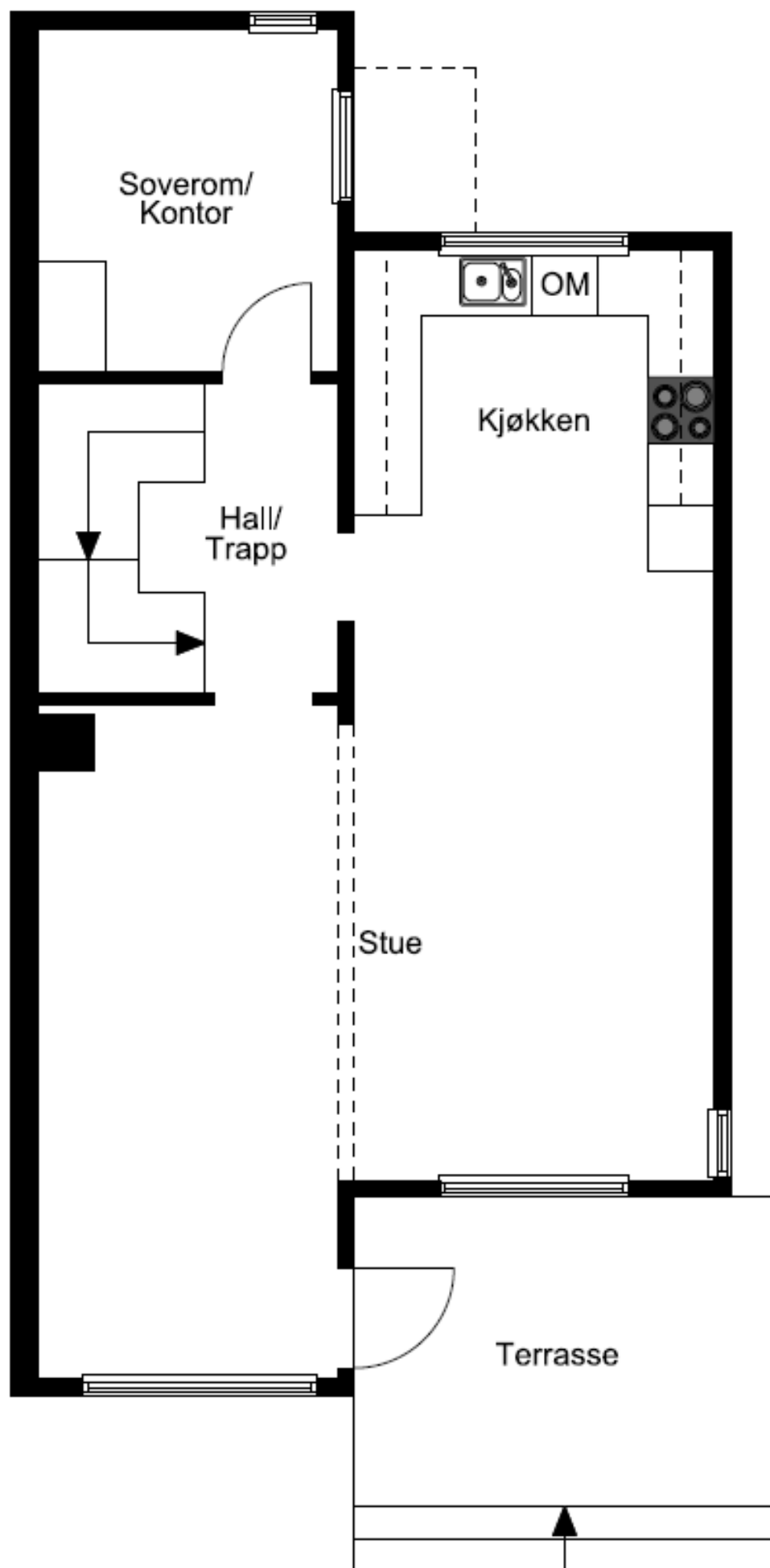
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017
Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

24.10.2025

















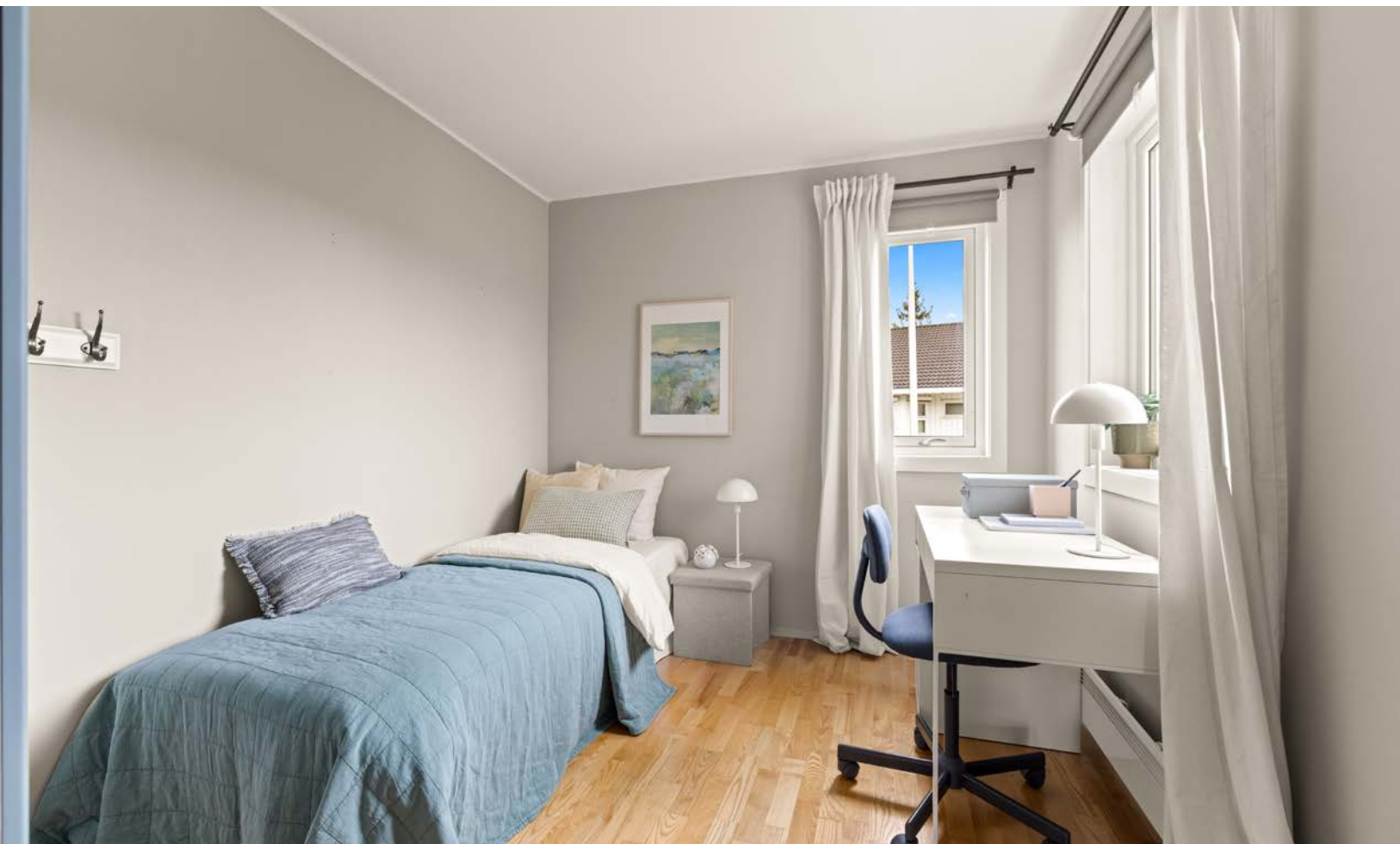


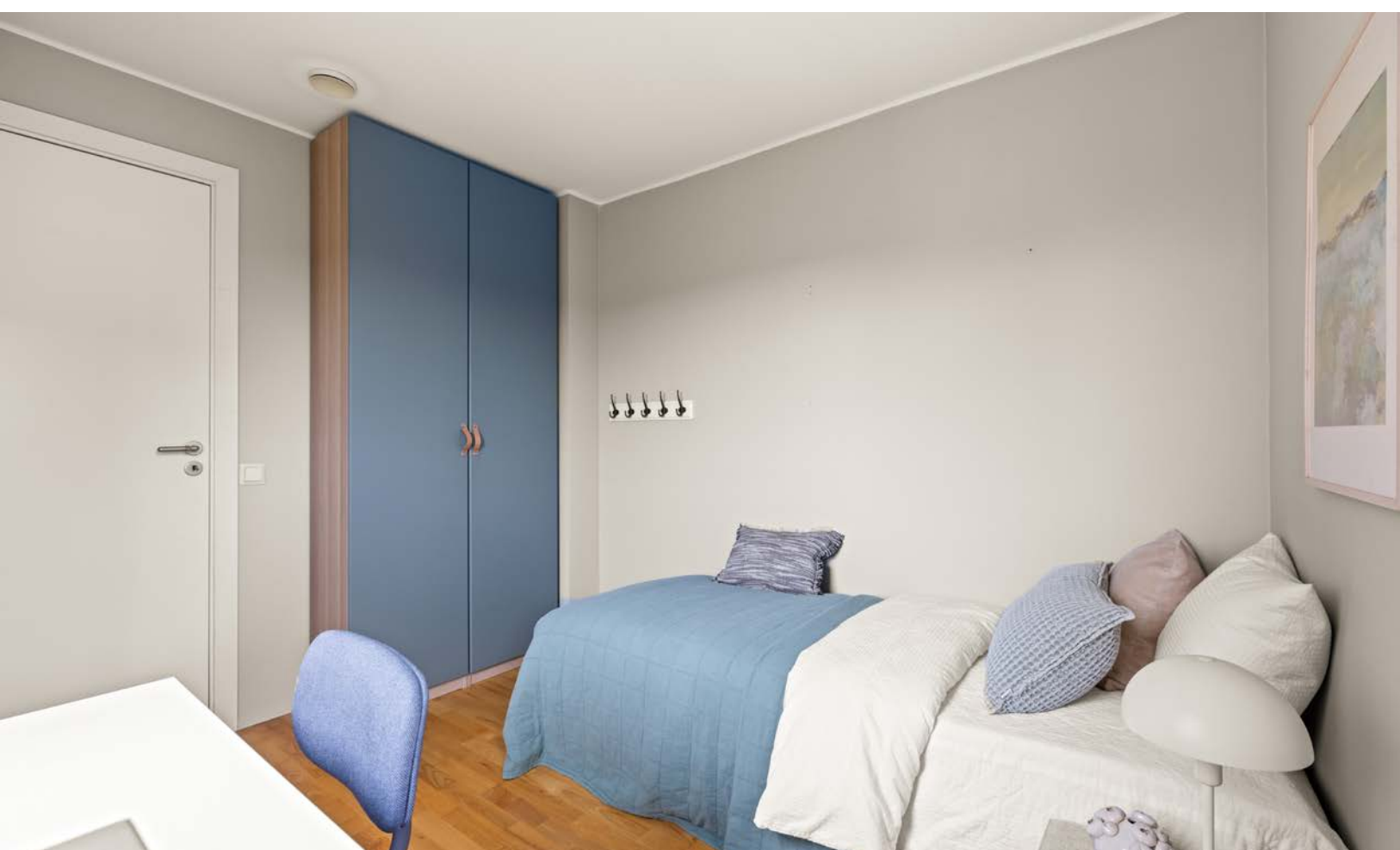




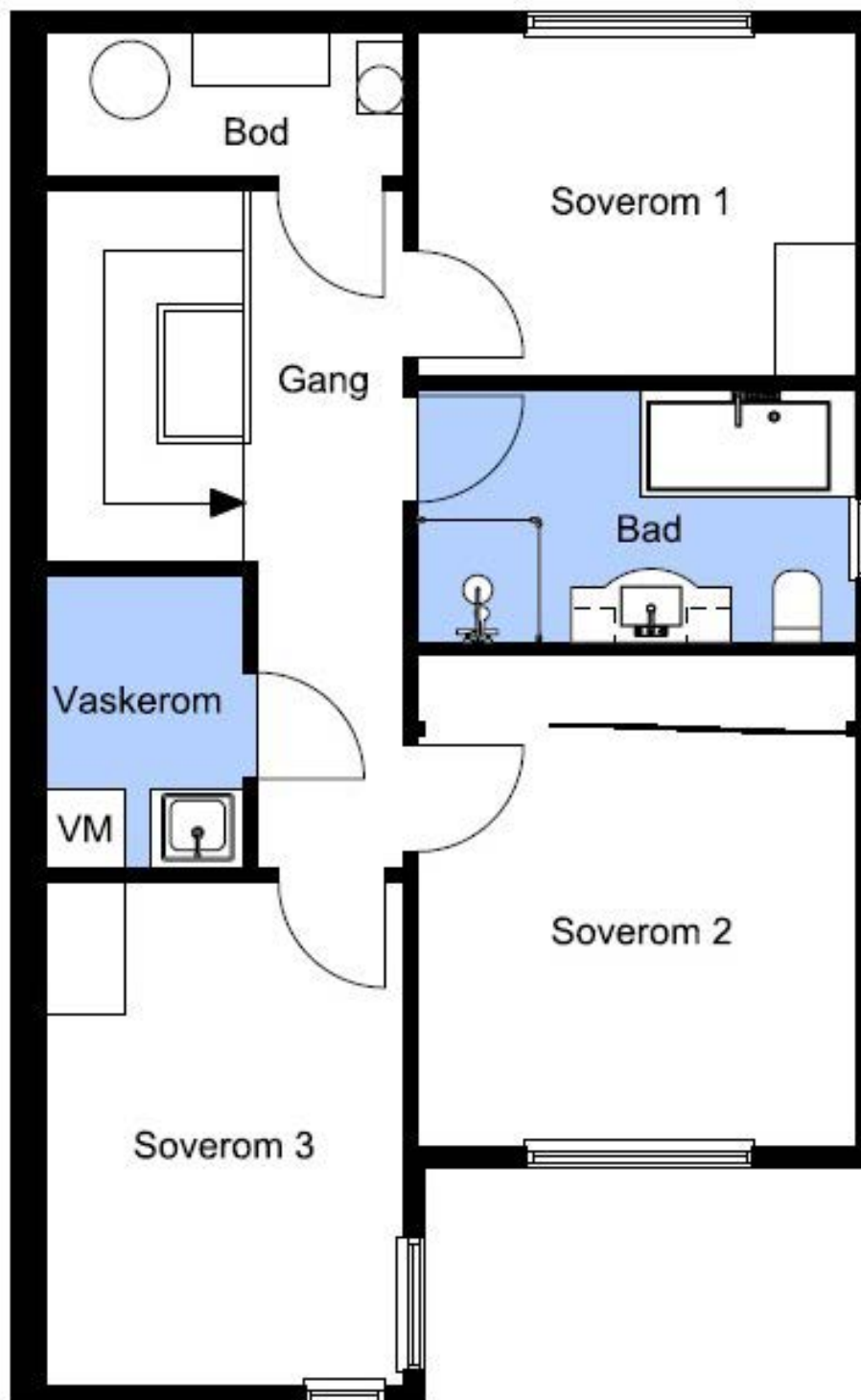








2.etg.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.





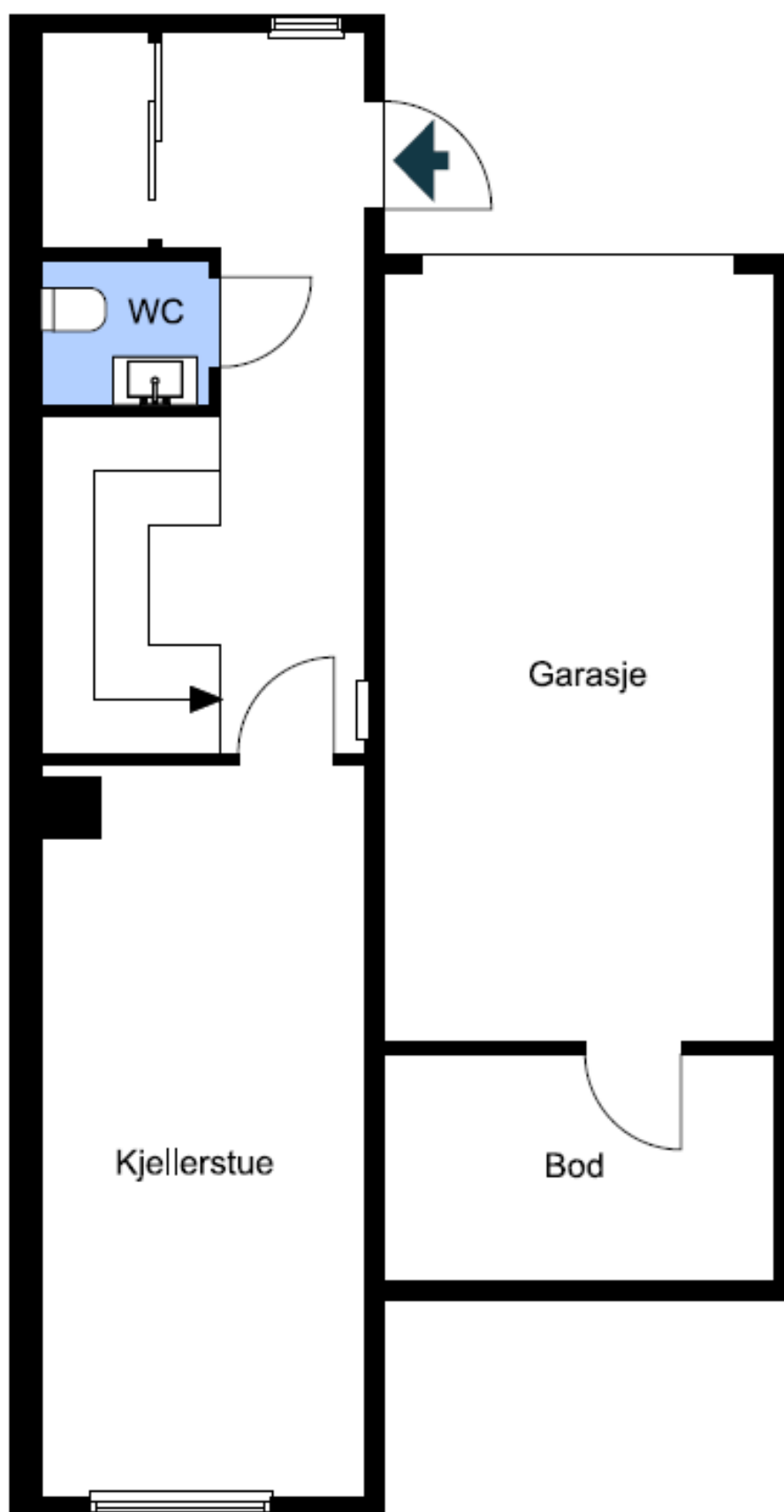








U.etg.



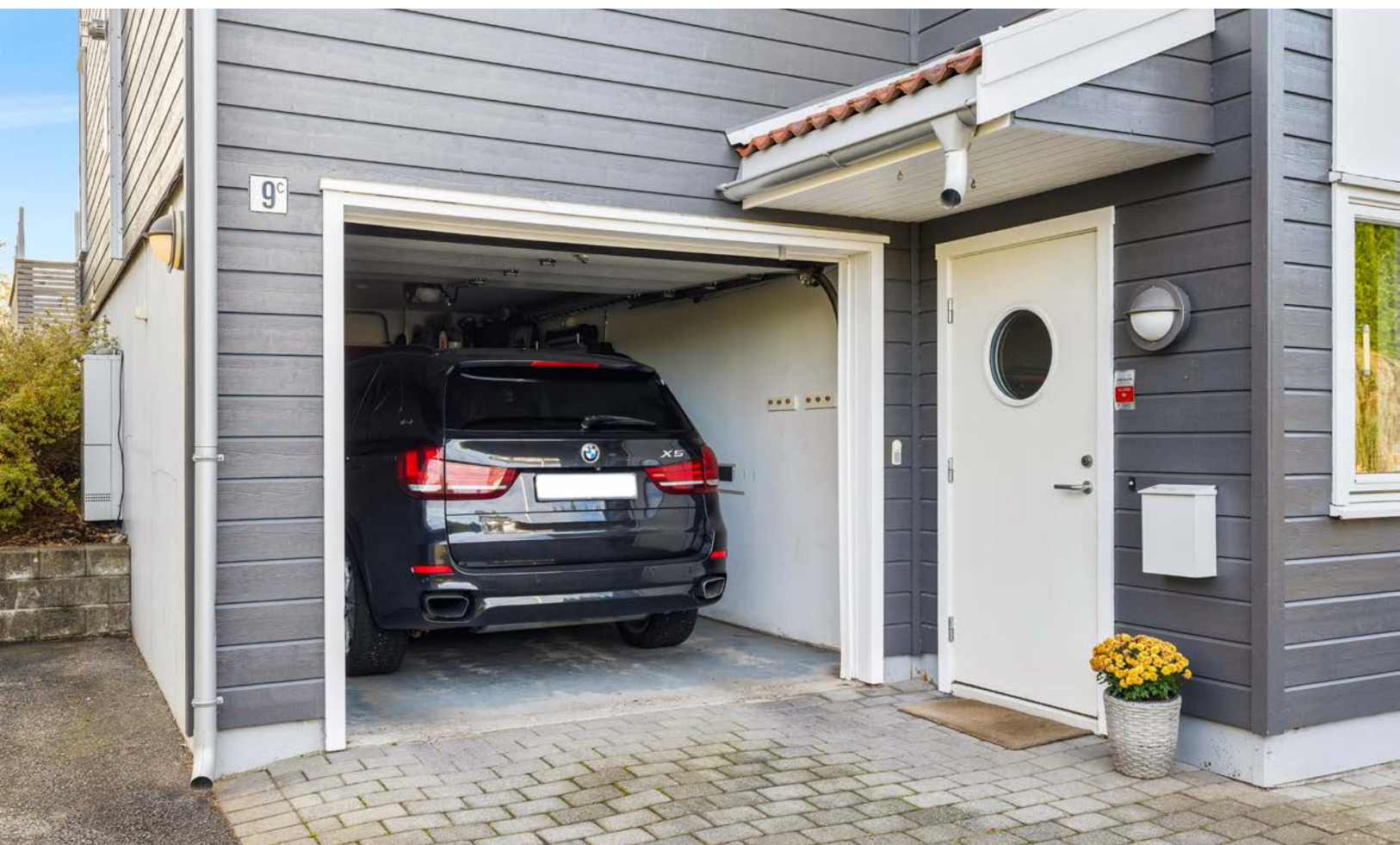
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



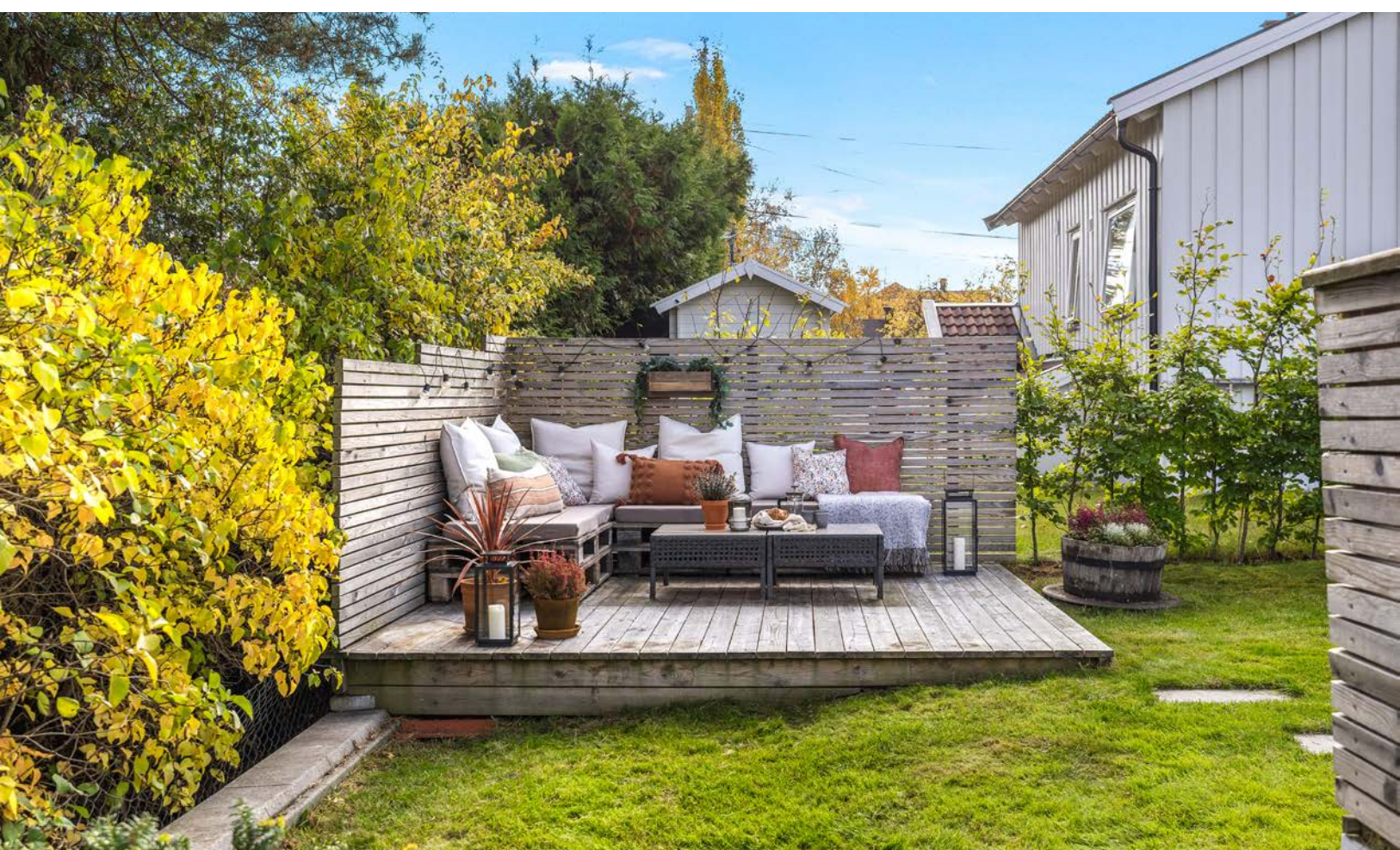


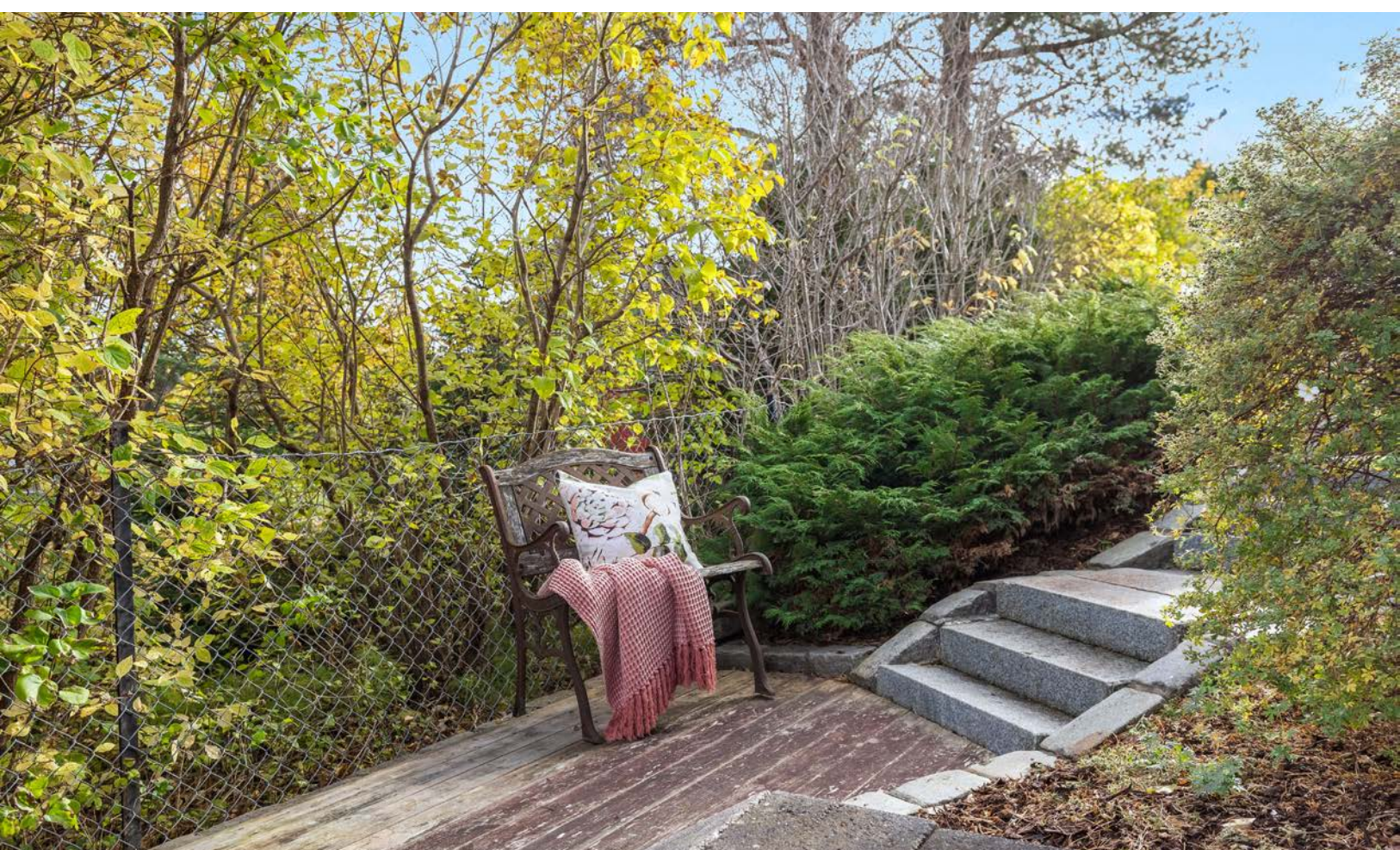




















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Bekkevollveien 9 C, 1087 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 107, bnr. 1152, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 171 m² BRA-i: 144 m²



Befaringsdato: 15.10.2025

Rapportdato: 21.10.2025

Oppdragsnr.: 20943-1272

Referansenummer: SH3345

Autorisert foretak: Tot AS

Vår ref: Daniel Bjerk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Daniel Bjerk
Uavhengig Takstingeniør
db@taksthuset.no
915 22 235



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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



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.



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.



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.



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

Boligen har standard hovedsakelig fra byggeåret og fremstår godt vedlikeholdt. Moderniseringsbehov må påregnes. Det vises til de enkelte konstruksjoner i rapporten for nærmere beskrivelser av tilstand.

Tomannsbolig - Byggeår: 2004

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med adkomst fra luke i himling.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er motoriserte screens på vindu i stue mot hage.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Sydvendt terrasse på 16 kvm med utgang fra stuen. Terrassen ligger på mark og det er malte terrassebord og rekkverk i impregnert trevirke. På veggen er det markise, stikkontakt og utelampe. Det er trapp ned til hage.

I hagen er det terrasseplattning på 11 kvm som ligger på mark. Det er levegg med spiler. Plattningen er bygget i impregnert trevirke. Tretrapp ned til terrasse og steintrapp fra hage til gårdsplass

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. 1-stavs eikeparkett i stue/kjøkken er fra 2021. Det er normal bruksslitasje på overflater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongsåle mot grunnen.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Gulvet har parkett og fliser med elektrisk gulvvarme. Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 65,1%

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på vegg og spilerekkerverk.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje for alder.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekkum.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørblad

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 39,9%

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Malt himling med downlights.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne med dører i herdet glass.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørblad

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 40,6%

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Toppen er med gassbluss. Det er flislagt vegg og rustfri plate mellom benkeplate og overskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Det er frittstående toalett og servant. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom. Skapet er drenert til rom med sluk.

Hovedstengekran er bak luke i toalettrom.

Det er avløpsrør og forgreninger av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat med varmegjennvinning i teknisk rom i 2. etg. Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger pr. år.

Filter er skiftet nylig.

Det er installert gassinstallasjoner med gasspeis i stuen og gassovn i kjøkken. Felles gasstank. Eier opplyser om årlig sjekk i regi av sameiet.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne står i teknisk rom med sluk.

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Motor i teknisk rom.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og hovedsikring på 63A. OV på 50A

Det er brannslange under kjøkkenbenk og Verisure brannalarm montert i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2004.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med deler av underetasjen under terreng. Det er opparbeidet hage, terrasser og adkomstvei/trapp rundt huset.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av

Beskrivelse av eiendommen

ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger er datert 01.12.2002

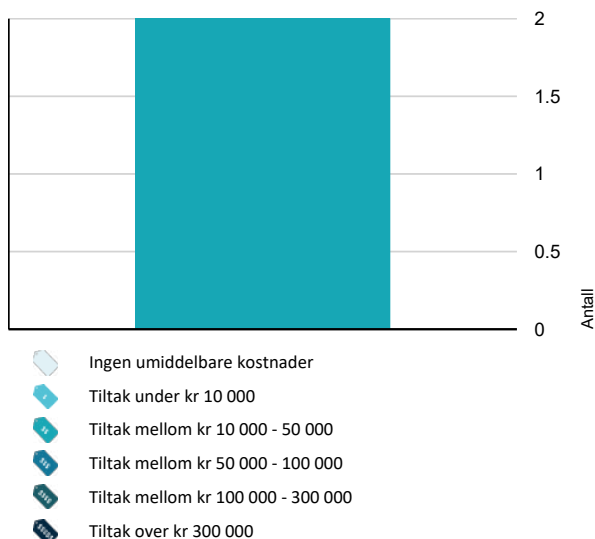
Avviket gjelder størrelse på vinduer i soverom og kjellerstuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2004

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslagsløsninger er utført i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele taket, men det er benyttet en takstein med ru overflate.

Det er registrert enkelte frostsprengte nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Generelt sett vil en ru overflate gi mer friksjon og dermed holde bedre på snøen enn en glatt overflate. Imidlertid, dersom takvinkelen er bratt (27 grader eller mer), anbefales det fortsatt å ha snøfangere, selv med ru takstein, for å forhindre snøras.

Frostsprengte nedløpsrør må skiftes.



! TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og mugvekst.
- Musesperre må etableres.

Tilstandsrapport



Manglende musesperre



Tett mot takskjegg



Manglende luftespalte



Ikke påvist fukt i konstruksjon

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Kaldtloft med adkomst fra luke i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Undertaket er misfarget.

Det er tegn på varmelekkasjer i kaldtloftet. Eier opplyser at dampsperre tidligere var brutt rundt downlights, men at dette nå er rettet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør settes inn luftespalte i gavlvegg og spalter må åpnes mot takskjegg



Svertesopp på undertak

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er motoriserte screens på vindu i stue mot hage.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Gjelder vindu i soverom i 2. etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Dette gjelder balkongdøren

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt terrasse på 16 kvm med utgang fra stuen. Terrassen ligger på mark og det er malte terrassebord og rekkverk i impregnert trevirke. På veggen er det markise, stikkontakt og utelampe. Det er trapp ned til hage.

I hagen er det terrasseplattning på 11 kvm som ligger på mark. Det er levegg med spiler. Plattingen er bygget i impregnert trevirke.

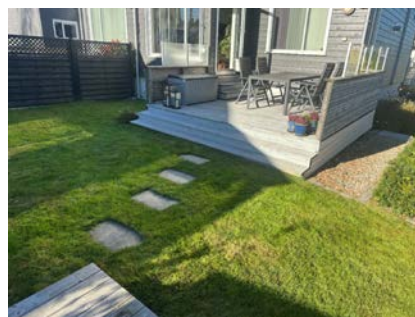
Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er påvist fukt-/råteskadet trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



! TG 3 Utvendige trapper

Tretrapp ned til terrasse og steintrapp fra hage til gårdsplass

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

For en utendørs trapp er det krav om rekkverk hvis høydeforskjellen er over 50 cm. Dette gjelder ved trappen ved balkongdøren.

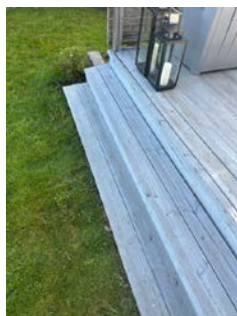
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. 1-stavs eikeparkett i stue/kjøkken er fra 2021. Det er normal bruksslitasje på overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt betongsåle mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett og fliser med elektrisk gulvvarme. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjellerstue. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 65,1%



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Håndløper på vegg og spilerekkverk.

Tilstandsrapport



! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Normal bruksslitasje for alder.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mindre skader på veggoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med tiltak.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 6mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 80mm.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

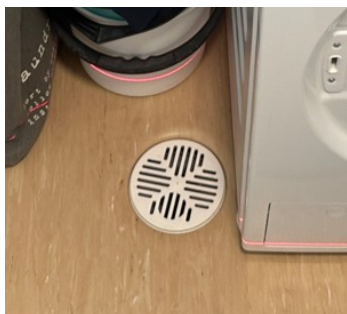
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekuem.

2. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørbled



2. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 39,9%



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Malt himling med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Fuger bør skiftes ut.



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Fuger bør skiftes ut.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

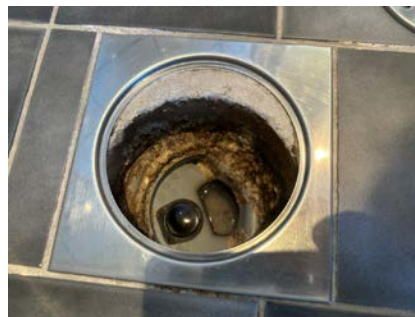
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Tilstandsrapport



Rørgjennomføring uten sluk under badekar

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, badekar og dusjhjørne med dører i herdet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist kondens på toalettsisterner. Dette kan skyldes feil på flottøren.

Flottøren/stengekranen fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser og utbedring.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det fortsette å kondensere på sisternen, og det kan samles vann på gulv under toalettet.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft under dørrblad

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Det er gjort RF-måling i vegg med Protimeter mms2. Måleresultatet er 40,6%



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Toppen er med gassbluss. Det er flislagt vegg og rustfri plate mellom benkeplate og overskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv og malte vegger. Det er frittstående toalett og servant. Avtrekk i himling og tilluft under dørblad



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i teknisk rom. Skapet er drenert til rom med sluk. Hovedstengekran er bak luke i toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler endemuffer på rør under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Endemuffer bør etableres.



! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør og forgreninger av plast.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat med varmegjennvinning i teknisk rom i 2. etg. Eier opplyser at filter skiftes 2 ganger pr. år. Filter er skiftet nylig.

Tilstandsrapport



! TG 2 Varmesentral

Det er installert gassinstallasjoner med gasspeis i stuen og gassovn i kjøkken. Felles gasstank. Eier opplyser om årlig sjekk i regi av sameiet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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



! TG 3 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Denne står i teknisk rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Overtrykksventilen er åpen og tanken lekker vann til sluk.

I 2010 kom et lovpålagt krav om at varmtvannsberedere på 2000 watt eller mer skal være tilkoblet egen koblingsboks. Det er ikke et krav til utbedring, men det anbefales at dette etableres.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tanken må skiftes eller lekkasjeårsaken må utbedres/repares.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport



TG 2 Andre installasjoner

Sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Motor i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Motor fungerer ikke tilfredsstillende i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Motor må skiftes



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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og hovedsikring på 63A. OV på 50A

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.
2004
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
Samsvarserklæring fra 2004 foreligger ikke.

Samsvarserklæring fra 2019, 2020 og 2021 er fremlagt. Følgende kommenterer: Bytte av termostat bad 3.etg. Skifte termostat i gang. Opplegg til markise stuer. Byttet bryter i stue

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Tilstandsrapport

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 Deler av anlegget er av eldre årgang uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av anlegget, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er brannslange under kjøkkenbenk og Verisure brannalarm montert i boligen.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TO 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2004.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng med deler av underetasjen under terreng. Det er opparbeidet hage, terrasser og adkomstvei/trapp rundt huset.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 2004. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

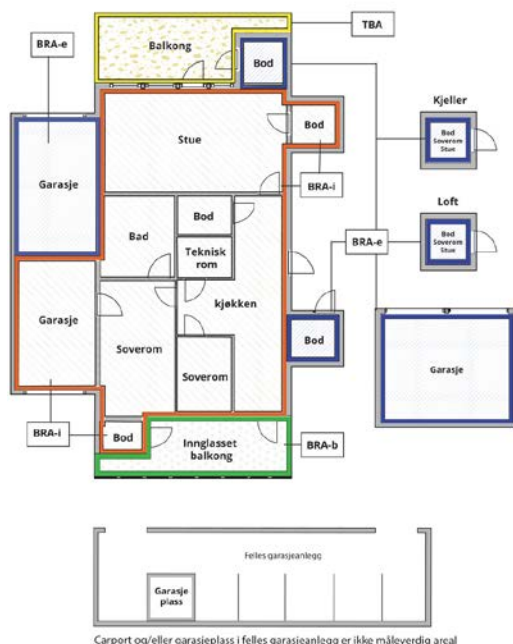
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	31	27		58	
1. Etasje	60			60	27
2. Etasje	53			53	
SUM	144	27			27
SUM BRA	171				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, hall m/trapp, kjellerstue, toalettrom	Garasje, bod	
1. Etasje	Hall m/trapp, soverom, kjøkken, spisestue, stue		
2. Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3, vaskerom, bad, teknisk rom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger er datert 01.12.2002

Avviket gjelder størrelse på vinduer i soverom og kjellerstuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se samsvarserklæringer for el-arbeider. 2019-2021.

☒ Ja ☐ Nei

Gulv- og veggoverlfater er skiftet/pusset opp i kjøkken/stue i 2021.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Lyskrav (dagslysflate) er ikke ivaretatt i soverom i 2. etg og kjellerstuen.

Krav til rømningsvei er ikke tilfredsstilt i kjellerstuen. Vinduet er for lite og står for høyt på veggen.

Det er etablert utfellbar brannstige fra badet i 2. etg.

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	144	27

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2025	Daniel Bjerk	Takstingeniør
	Thomas Eriksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	107	1152		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bekkevollveien 9 C

Hjemmelshaver

Eriksen Thomas

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Asfaltert adkomstvei og gårdsplass. Belegningsstein utenfor garasje/inngang.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med asfalterte og steinbelagte adkomstveier. Hage med gressplen og busker/hekk.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 070 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Ikke opplyst				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger			Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Fremvist		Nei
Tegninger			Fremvist		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.10.2025	
2	22.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SH3345>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250147	

Selger 1 navn
Thomas Eriksen

Gateadresse	
Bekkevollveien 9C	

Poststed	Postnr
OSLO	1087

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250147

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Små sprekker i et par fliser på bad.

Initialer selger: TE

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250147

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført noen år etter ferdigstillelse av huset i 2004. Usikker på eksakt årstall.

21.1 Radonmåling

År

2006

Verdi

Verdi var innenfor anbefalt verdi.

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rapport om kaldloft i sameiet fra 2011.

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250147

Tilleggs kommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1007250147

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thomas Eriksen	d9964b9441437cf14f6603 2906ea83bd3a7f063c	14.10.2025 21:40:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Bekkevollveien 9C - Nabolaget Vestre Høybråten - vurdert av 82 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Solbakken Linje 64	8 min 0.7 km
Høybråten stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Ellingsrudåsen Linje 2	4 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.7 km
Oslo Gardermoen	28 min

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 599 elever, 29 klasser	8 min 0.7 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	14 min 1 km
Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	3 min 1.5 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 277 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	18 min 1.6 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min 3.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	13 min 7.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

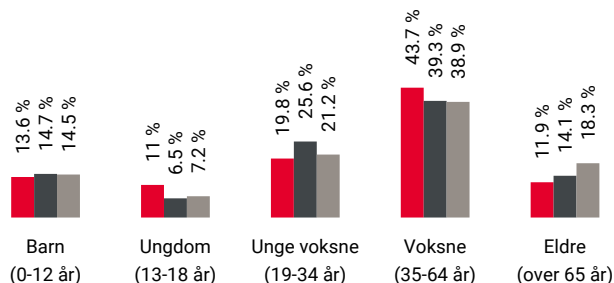
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	10 min 0.9 km
Christiania Barnehave Høybråten (1-5 ... 53 barn	14 min 1 km
Linjen barnehage (0-5 år) 51 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Joker Høybråten	8 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.7 km
Coop Prix Høybråten	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Gateparkering

Lett 92/100



Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽ Høybråten kunstgressbane 5 min 🚶
Fotball, friidrett 0.5 km

⚽ Stigenga balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 Actic Furuset Senter 21 min 🚶

🚴 Mudo Furuset 23 min 🚶

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 10% rekkehus
■ 6% blokk
■ 36% annet

«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

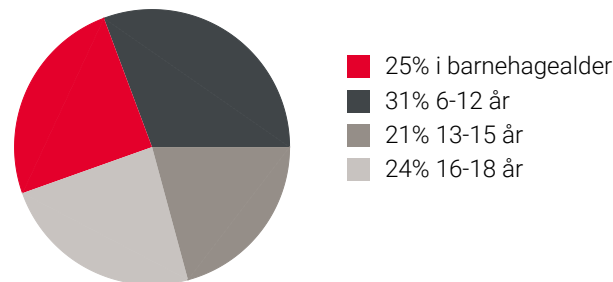


Varer/Tjenester

📍 Furuset Senter 21 min 🚶

📍 Apotek 1 Haugenstua 16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

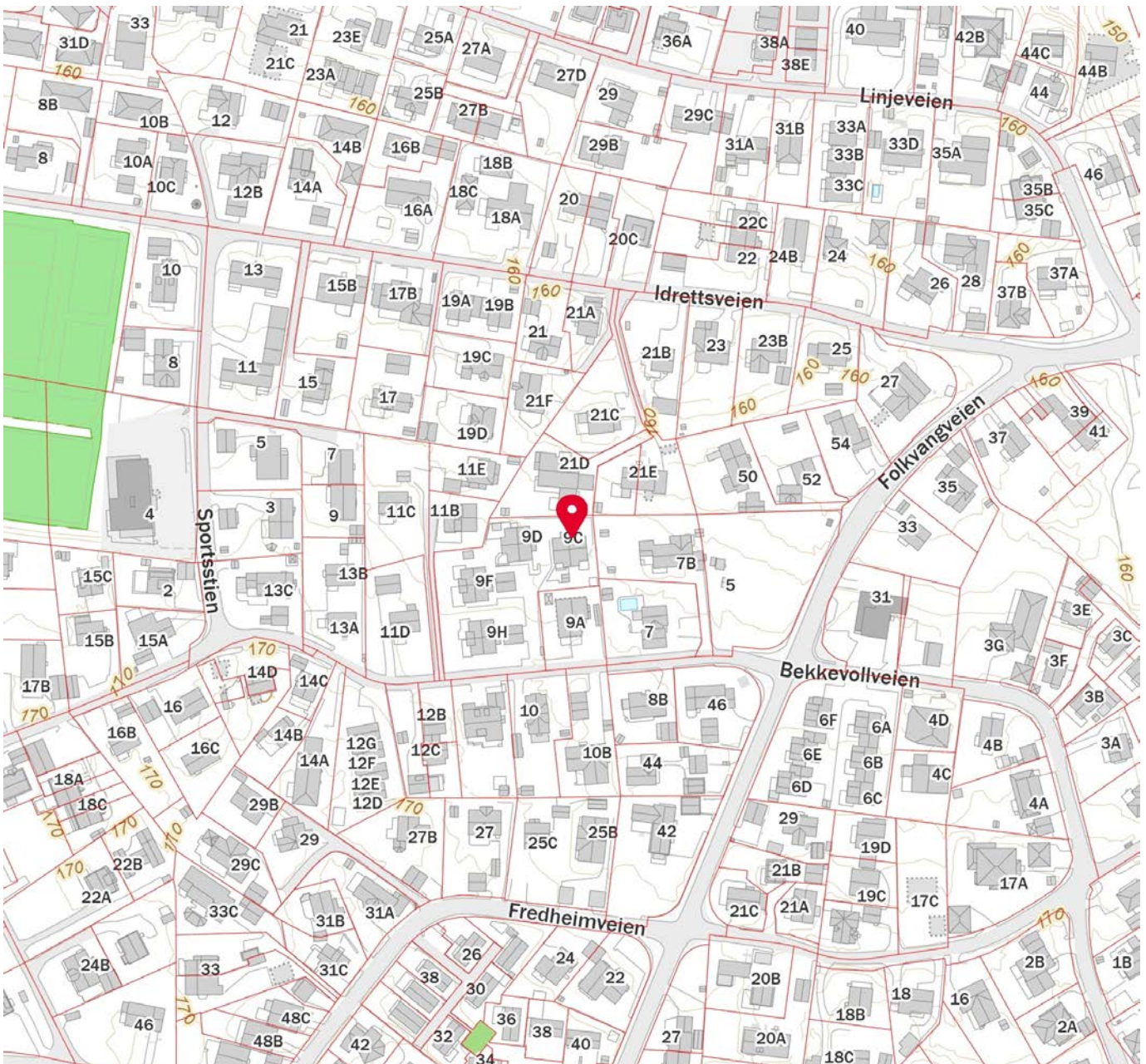
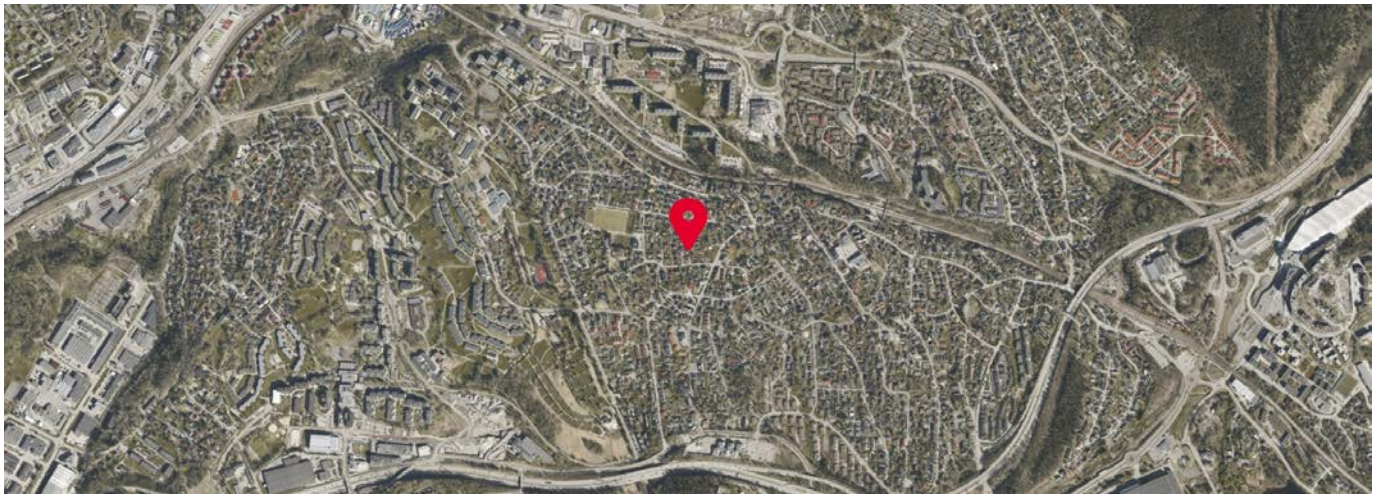


0% 47%

■ Vestre Høybråten
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedtekter for Sameiet Bekkevollveien 9 B-J gnr. 107 gnr. 1152 OSLO
Revidert 09.10.2008

§1 Navn og omfang.

Sameiets navn skal være Sameiet Bekkevollveien 9 B-J.

Boligsameiet består av 8 boligseksjoner, hver bestående av hoveddel og tilleggsdel slik det fremgår av seksjonsbegjæringen.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av gnr. 107, bnr. 1152 i Oslo med fellesanlegg.

Den enkelte sameier kan fritt selge, pantsette eller leie bort sin seksjon. Enhver ny sameier er forpliktet til å gjøre seg kjent med bestemmelsen i disse vedtektene og gjeldende regler.

§3 Diverse

Eierseksjonsloven (lov av 23.mai 1997 nr. 31) kommer til full anvendelse

§4 Vedlikehold og lignende.

Hver seksjon skal bare brukes til det formål den er regulert til ifølge delingsbegjæringen. Seksjonen skal ikke benyttes til virksomhet som er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.

Seksjonseieren plikter å holde sin seksjon med tilhørende ytre rom forsvarlig vedlikeholdt. Utvendige farger skal være de samme for begge seksjoner i hvert bygg.

Nødvendig vedlikehold og malingsarbeider tillates fra andre seksjoners tilleggsgrunn (TG Snr 1-8).

Tvil om vedlikeholdspliktens omfang og/eller avgrensning avgjøres av styret.

Dersom en seksjonseier forsømmer sin vedlikeholdsplikt, kan styret pålegge denne å foreta forsvarlig vedlikehold, eller la vedlikeholdet utføres for seksjonseiers regning.

Seksjonseier plikter å informere styret om skade på sameiets eiendom så fort han kjenner til eller burde ha kjent til skaden. Ved passivitet vil seksjonseier kunne stilles til ansvar for de deler av en skade som ville vært unngått ved umiddelbar meddelelse

§5 Sameiets vedlikeholdsansvar.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold som ikke ligger under seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Styret kan bestemme over investeringer til fellesareal etc på inntil 5000 kroner per seksjon to ganger per år, uten å innhente fullmakt fra alle seksjonseierne. For investeringer på mer en kroner 40000 kreves det konsensus beslutning av et sameiermøte.

§6 Husorden.

Det skal være generell ro mellom 24:00 og 07:00.

Søppel må legges i søppeldunkene, pass på at lokket går igjen.
Det henstilles til at kjøring på fellesarealene begrenses mest mulig.
Lekeplassen skal holdes i orden, herunder hører til å rydde bort egne barns leker.

§7 Fellesutgifter

Alle utgifter ved felles drift av eiendommen, f.eks offentlige avgifter, vedlikeholdsutgifter, utgifter til fellesanlegg og lignende skal utlignes på sameierne. På basis av et driftsbudsjett som sameiestyret utarbeider, fastsettes et månedlig beløp som sameierne plikter å betale forskuddsvis. Det stipulerte beløpet kan endres av sameiermøte med majoritetsbeslutning.

Sameiets styre er ansvarlig for betaling av elektrisitet og gass, derunder koordinering av elektrisitet og gass avlesing, samt fordeling av utgifter av gass og elektrisitet på sameiets enheter.

Manglende innbetaling av forfalte fellesutgifter ansees som vesentlig mislighold, jfr. §8. Det samme gjelder manglende innbetaling av gass og strøm. Ved problemer med avlesing/betaling av elektrisitet og gass, kan fellesadministrasjonen av dette avvikles.

§8 Mislighold

Hvis en sameier tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke kan settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene for tvangssalg.

§9 Ordinære sameiermøter

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skal være skriftlig, angi tid og sted for møtet, dagsorden og forslag som skal behandles. Med innkallingen skal også følge regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på møtet, må sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Det ordinære sameiermøtet skal:

- 1) Behandle og godkjenne årsregnskap
- 2) Behandle og godkjenne budsjettforslag for neste år
- 3) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
- 4) Foreta valg av styre

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon. Sameierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Beslutninger fattes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer, om ikke annet er angitt i disse vedtektene.

Følgende vedtak krever konsensusbeslutning:

- 1) Nyanskaffelser, forbedringer og utbedringer som utgjør mer enn 40000 kroner
- 2) Fastsetting av nye vedtekter eller endringer i gjeldende vedtekter.

Styremedlemmene har plikt til å delta på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle og samboer har også rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er tilstede velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet

§9 Ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig

§ 10 Styret

Et styre har ansvar for den daglige ledelsen av sameiet. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.

Styret skal ha 3 medlemmer inklusive lederen. Alle styremedlemmenes funksjonstid vil være 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte.

Ingen kan nekte første gangs valg til styret. Styremedlemmene kan gjenvelges, men den enkelte kan frasi seg gjenvalg rett etter å ha blitt ferdig med en periode.

Styreleder innkaller til styremøter etter behov.
Styremøter ledes av styreleder.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap over sameiets drift.

Alle skriftlige meldinger fra styret til sameierne anses som mottatt når de er lagt i sameiers postkasse eller sendt via e-mail, om ikke sameier har oppgitt en annen adresse til styret.

§11 Inhabilitet

Ingen kan delta på noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemming om rettshandel dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem må på samme måte avstå fra behandling eller avgjørelse av tilsvarende forhold.

§ 12 Tvister

Tvistemål i sameierforhold mellom sameierne eller naboene dersom det ikke kan løses ved behandling på sameiemøtet, skal gjennomgås runde i konfliktrådet og før det eventuelt avgjøres ved de alminnelige domstoler.

Årsmøte i sameiet Bekkevollveien 9F-J

Organisasjonsnummer 987 032 774

Dato: 23. april 2025

Til stede:

Mona Helene Hansen og Tore Pedersen Kjølsø, 9B

Thomas Eriksen, 9C

Jimmy Larsen, 9D

Sebastian Bentzen, 9E

Odd Martin Jordtveit, 9F

Ba Lac Pham, 9G

Leonardo og Trine Meza, 9H

Jarle og Ine Indrelid, 9J

1. Godkjennelse av agenda og signering av protokoll

Sameiet Bekkevollveien 9B-J består av åtte boenheter. Alle åtte boenheter var representert på årsmøtet.

Vedtak: Agendaen for årsmøtet ble godkjent. Ine Indrelid og Mona Helene Hansen signerer protokoll.

2. Regnskap for 2024 og budsjett for 2025

Regnskapet for 2024 viser ca 21000 i minus. Dette skyldes i hovedsak at sameiet har foretatt en ekstraordinær utbetaling til sameiets beboere som tilskudd til maling av husene. Vi har hatt 12000 mindre kostnader enn budsjettet. Sameiet har ca 68000 på konto ved årsslutt.

I budsjett for 2025 er det satt opp omtrent samme summer som det regnskapet for 2024 viser, med litt prisjustering. Dette vil gi et årsresultat på -2000 for 2025, forutsatt at vi øker månedsavgift til 4300. Det er forventet å måtte bytte avløpspumpe nr 2 i løpet av 1-2 år. Ny pumpe koster ca 30000. Må også sette av noe penger til ny avløpsrist. Det foreslås at vi øker månedsavgift til 4500 slik at budsjettet går i pluss.

Vedtak: budsjett for 2025 ble godkjent. Månedsavgift økes til 4500 fra 1.mai.

3. Innkomne forslag

- a. Fra Ba Lac 9G: Gjennomgang av snøoppsamlingsplasser. I år har ikke Ba Lac hatt mulighet til å komme ut og inn av garasje pga den store haugen ved gjerdet, så snøen må plasseres annerledes.

Plassering av snø ved snøbrøyting har vært en utfordring i alle år og var også en utfordring da vi brukte Vaktmestercompagniet. Det er få plasser som snøen kan plasseres på området vårt. Det er mulig å legge litt mer snø på fellesplassen hvis vi gjør noe med dette området, se sak lenger ned. Det er ikke lov å kjøre snøen ut i veien. Når det er mye snø kan vi vurdere å kjøre snøen bort, men det koster mye. Jarle foreslår at det tegnes inn nye snøoppsamlingsplasser og at vi vurderer ny leverandør som kan ha litt mer utstyr. Jarle undersøker muligheter. Laffen har 6 måneders oppsigelse, så denne kontrakten må evt sies opp snart hvis vi ønsker en ny leverandør.

Vedtak: Jarle kontakter et par andre leverandører og forhører seg om pris. Det må tegnes inn et nytt snødeponikart. Avtalen med Laffen må evt sies opp 6 måneder før ny leverandør tar over.

- b. Fra styret: Avløpsrist i bakken, fundamentet må utbedres. Fundamentet har begynt å smuldre opp, så ristene faller ut. Tore har sjekket noen priser på ny rist, og det koster ikke så mye per meter. Rista kan festes med betong eller asfalt som er å få kjøpt. Utskifting av rist kan gjøres på egen dugnad.

Vedtak: Styret kjøper inn det som trengs og kaller inn til en egen dugnad. Prøver å få det gjort før sommeren.

- c. Fra styret: Felles utseende på utelamper. Noen ønsker eller har behov for å skifte ut utelamper. Er det ønskelig at vi skal ha et felles utseende på utelamper etc? Hva med markiser? I vedtektene er det eneste som står om felles utseende at det skal være samme husfarge på hus som henger sammen. Vi er enige om at det generelt ser penest ut om det utvendig er mest mulig likt, i hvert fall på hus som henger sammen. Leonardo har funnet en lampe som ligner på den vi har hatt tidligere: [Berlin 615 LED fra Norlys - Lightup.no](https://www.norlys.no/berlin-615-led)

Vedtak: Styret foreslår en generell formulering til endring av vedtektene til neste årsmøte om å tilstrebe felles utseende. Inntil videre henstilles det til at beboerne ikke gjør store endringer og at man i hvert fall snakker med naboen som bor i samme hus, så det blir likt i hus som henger sammen.

4. Kaldloftene

Det vises til formøte om kaldloftene den 8. april 2025 der det ble orientert om at tre av de fire husene med kaldloft har konstatert at det må etableres lufting på loftet. Det er uenighet om loftene er sameiets ansvar eller seksjonseiers ansvar.

Sameiet er enig i at det er nødvendig med en gjennomgang av vedtektene for tydeliggjøring av disse, og at en eventuell endring av vedtektene vil kunne gjøres på neste årsmøte. Styres bes av årsmøtet å innhente juridisk bistand for eventuell endring av vedtektene frem mot neste årsmøte.

Oppsummering og oppfølging:

Styret innhenter juridisk bistand for eventuell endring av vedtektene, inkludert tydeliggjøring av den enkelte seksjonseiers ansvar for vedlikehold til neste årsmøte. Enhetene med kaldloft må i mellomtiden vurdere veien videre med loftene.

5. Gjennomgang av avtaler.

- Avløpspumpe nr 2 er forventet å måtte byttes i løpet av 1-2 år. Vi tar den når den ryker. Leverandør har pumpen på lager. Det har de siste årene vært gjennomført service hvert år, men etter at tilstanden i kloakkummen er blitt bedre, har vi bestemt at vi gjennomfører service annenhvert år. Det ble sist gjennomført i 2023, service ligger i budsjettet for 2025. Jarle bestiller ny service i år.
- Det er pålagt gasservice 1x per år. Alle servicerapporter blir lagret, Jarle sender ut linken på nytt. Den enkelte huseier er pålagt å utbedre det som ifølge rapporten må utbedres. Det bestilles påfyll av gass to ganger på år, i juni og desember. Tidligere har vi fylt på gass ved ca 20%, men etter at 9D i vinter fikk problemer med gass da det var på sitt laveste, bestemmes det at vi fyller på gass ved 30%. Det skal også gjennomføres uavhengig 3.parts kontroll hvert 5. år (sist i 2021).
- Brøyting har vært gjennomført av «Laffen», se også innkomne forslag. Jarle innhenter tilbud fra et par leverandører til, som vi kan vurdere. Avtalen må inkludere strøing. Vi må lage et nytt snøoppsamlingskart. Ved store snømengder må vi vurdere å bruke penger på å kjøre bort snø, evt må vi gjøre en dugnadsinnsats for å flytte på snøen selv.
- Det er anbefalt en rens av ventilasjonsanlegget hvert 5. år, sist gjort desember-21. Bør planlegges for høst-26.
- Jarle sender ut internkontrollskjema på mail i forbindelse med dugnaden. Dette fylles ut og returneres til Jarle

6. Oppfølgingspunkter fra forrige årsmøte

- a. Maling av yttervegger. Ble gjennomført høst-24 av firmaet Trevex. Resultatet ble bra og vi fikk et godt pristilbud (340000 +mva). Det ble malt med Drygolin Powerclean, som skal ha en varighet 16 år. Men det bør nok vurdere nytt strøk om ca 10 år og kanskje tidligere på vegger som står i sola. De utvendige garasjene er ikke malt og bør males i år.
- b. Installasjon av fiber-bredbånd. Ble gjennomført høst-24. Firmaet kunne bruke gammel kabelføring til 9C/9B, ellers ble det luftstrekk til alle andre hus. Vi fikk også en avtale med lavere pris, slik at kostnadene for kabel-TV er litt lavere for siste halvdel av året. TV/internett fungerer bra.

- c. Fellesplassen. Vi må gjøre noe med denne nå fordi det ser ikke bra ut, i tillegg trenger vi mer plass på området til snødeponi. Det foreslås at vi bruker den steinen vi har til å lage en mur mot 9H, kjøper inn jord og sår en plen. Kan gjøres på samme dugnad som avløpsrista. Styret kaller inn.

7. Dato for dugnad og sommerfest.

Det blir dugnad onsdag 14.5 kl 1730. Jarle kjøper inn iSekk til grus og løv. Leonardo kjøper inn bark (10 sekker) og litt blomster som tåler å stå ute i denne temperaturen. Følgende oppgaver skal gjøres på dugnaden:

- Plante og legge bark
- Koste grus. Det er ikke mye plass i strøkkasse, så det meste må kastes i sekk.
- Spyle søppelskur
- Rydding/raking av fellesområder
- Rense kum/rist
- Klipp av busker
- Kjøre bort ødelagt bord

Det kalles inn til en ekstra dugnad, fortrinnsvis før sommeren der vi skal legge ny avløpsrist og fikse opp på fellesområdet. Denne ekstradugnaden avsluttes med en uformell sommerfest med evt grilling hvis været tillater det.

8. Valg av styre.

Sebastian og Jarle trer ut av styret. Mona fortsetter som styreleder. Leonardo tar over som økonomiansvarlig, og Julie tar over som styremedlem. Jarle fortsetter med ansvar for avtaleoppfølging selv om han trer ut av styret.

9. Eventuelt

Fellessikringen gikk et par ganger i vinter pga mange biler som lades på én gang. Vi bør alle tilstrebe å justere ned ladeeffekten på bilene. Alle har nå fått egen nøkkel til skapet hvis sikringen skulle gå igjen. Vi har ikke hatt flere episoder etter dette, så forhåpentligvis trenger vi ikke gjøre noe mer med kapasiteten på kabelen, så lenge alle tenker på å ikke sette i gang mange strømkrevende prosedyrer på én gang.

Styret må få en bedre oversikt over hva som er sameiets ansvar og hva som er den enkelte huseiers ansvar og gjennomgå vedtektene. Det må innhentes juridisk bistand i denne forbindelse. Vi bør melde oss inn i Huseiernes Landsforbund igjen. Evt vedtektsendringer kan bare skje ved konsensus på sameiemøte.

Pappcontainer blir veldig fort fullt, det tømmes en gang per måned. Siden vi ikke ønsker å bestille en til pappcontainer, må vi alle prøve å gjøre en innsats for å minimere volumet. Vær obs på å brette pappen godt og gjerne åpne døra til søppelskuret for å

presse sammen det som ligger der. Hvis man har fått mye papp hjemme pga innkjøp eller lignende bør man kjøre det vekk selv. Vi prøver ut om disse tiltakene hjelper før vi evt sjekker ut om det er mulig å tømme oftere og kostnaden ved dette.

Oslo, 23. april 2025

Mona Helene Hansen

Ine Indrelid



Side...1...av...15...

Forklaring ;

TB snr.... dvs ; Tilleggsdel Bygning til snr.....

TG snr.... dvs ; Tilleggsdel Grunn til snr.....

FARGER ;

Fellesareal ;



● Snr. 1 ;



● Snr. 2 ;



Snr. 3 ;



Snr. 4 ;



Snr. 5 ;



● Snr. 6 ;



● Snr. 7 ;



Snr. 8 ;



Plan- og bygningsetaten
 AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER
BYGGEPLASS ADR. ; Bekkevollveien 9B-J
GNR. 107 BNR. 1152 1087 Oslo

BYGGHERRE; Taraldset Eiendom A/S

Seksjonerings Tegning
Tegn/farge Forklaringer, Oppsett

Prosjektkontoret Romerike AS

Fjellhamarveien 46 1472 Fjellhamar tlf 67 97 98 20 fax 67 97 98 21

DATO: 28/3-03

MALESTOKK:
1:100

TEGN.AV : O.K.

REV.

FIL: \\Bekkevoll\Seksjonering\Forklari.mif

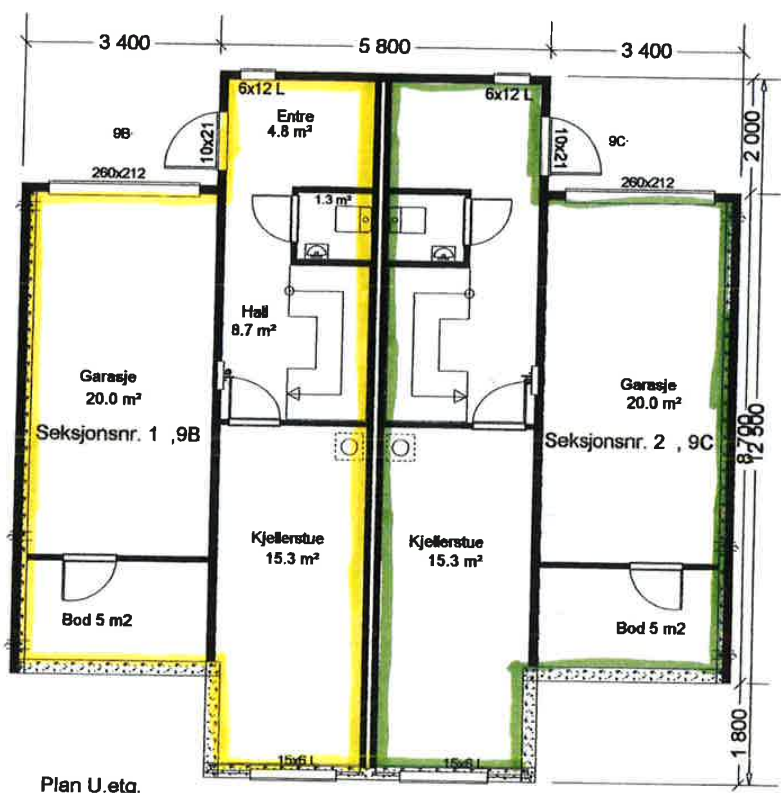
Side 2 av 15



Alle mål er parallelt, eller 90 grader på bygning.

BYGGEPLASS ADR. :Bekkevollveien 98-J GNR. 107 BNR. 1152 1087 Oslo	DATE: 28/3-03
BYGGHERRE;Taraldset Eiendom A/S	MALESTOKK; 1:500
Seksjonerings Tegning Situasjonsskart, Tilleggsdel Tomt	TEGN.AV :O.K. FIL:"Bekkevoll" Sitkart.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamerveien 48 1472 Fjellhamer 18 67 97 98 20 fax 67 97 98 21	REV. FIL:"Bekkevollm" Seksjonerings\SitKart.m17

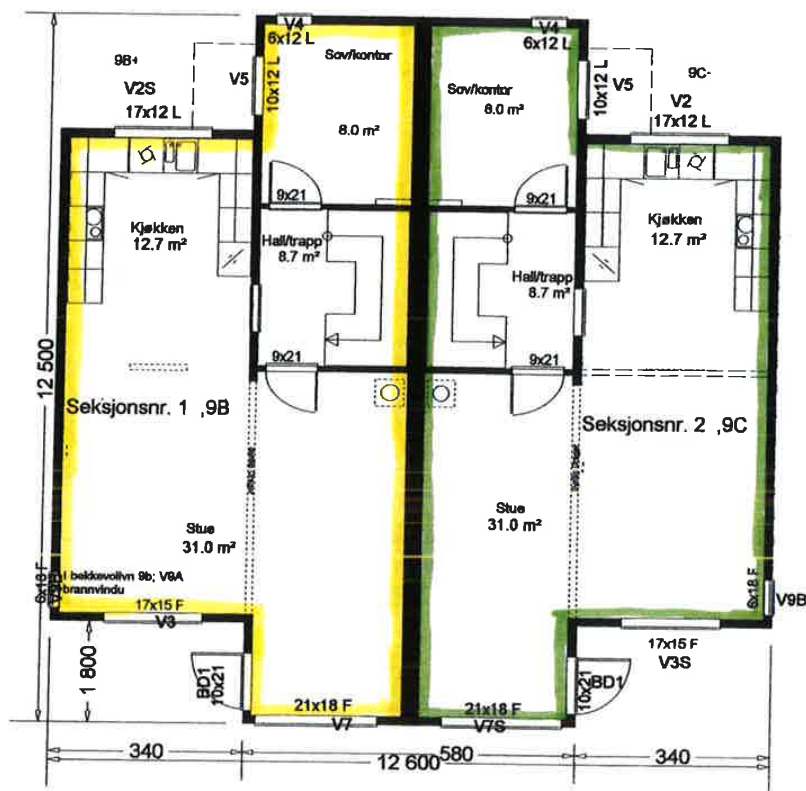
Side 3 av 15



Plan- og bygningssetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGEPLASS ADR. ;Bekkevollveien 9B-J GNR. 107 BNR. 1152 1087 Oslo	DATO: 28/3-03
BYGGHERRE; Taraldset Eiendom A/S	MALESTOKK: 1:100
Seksjonerings Tegning Plan U. etg. snr. 1 og 2	TEGN. AV: O.K. FIL: \Bekkevoll\romark\9DE.mc7
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamerveien 46 1472 Fjellhamar tlf 67 97 98 20 fax 67 97 98 21	REV.
	FIL: \Bekkevoll\m\seksjoneringsnr12p1.m7

Side 4 av 15



Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGEPLASS ADR. ;Bekkevollveien 9B-J GNR. 107 BNR. 1152 1087 Oslo	DATO: 28/3-03
BYGGHERRE; Taraldset Elendom A/S	MALESTOKK: 1:100
Seksjonerings Tegning Plan 1. etg. snr. 1 og 2	TEGN.AV : O.K. FL-1Bekkevollveien 9DE.m07
Prosjektkontoret Romerike AS	REV.
Fjellhamerveien 46 1472 Fjellhamar Tlf 97 97 96 20 fax 97 97 98 21	FL-1Bekkevollveien Seksjoneringsplan12p2.m17

Side...5...av...15...



Plan 2. etg.

Plan- og bygningsetaten
AVDELING FOR BYGGEPROSJEKTER

BYGGEPLASS ADR. ;Bekkevollveien 9B-J GNR. 107 BNR. 1152 1087 Oslo	DATO: 28/3-03
BYGGERE;Taralett Eiendom A/S	MALESTOKK: 1:100
Seksjonerings Tegning Plan 2. etg. snr. 1 og 2	TEGN.AV : O.K. FIL:Bekkevollveien1087.mxd
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellhamarveien 46 1472 Fjellhamar tlf 67 67 96 20 fax 67 67 96 21	REV.
	FIL:Bekkevollveien1087.mxd

NOTATBLAD

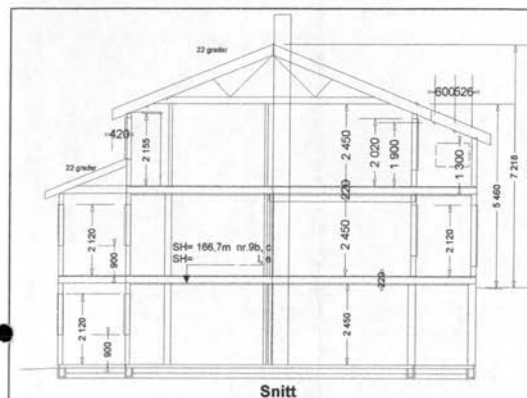
Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Saksnummer
Arbeidets og bygningens art	Gnr / Bnr: 107 / 1152 Adresse: BEKKEVOLLVEIEN 9 B	ert
Tiltakshaver	Saksnr: 2002/12268	
Ansvarlig søker	Registrert dato: 18122002	

X	✓	16		31		46		61		76		91							
X	✓	17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

App. 31/1 - 03 Igangs. 23/4 2003 Tatt i bruk. 20/4 - 2004

Diq. byggelinje

C. 31/1 - 03 23/4 2003 20/4 - 2004



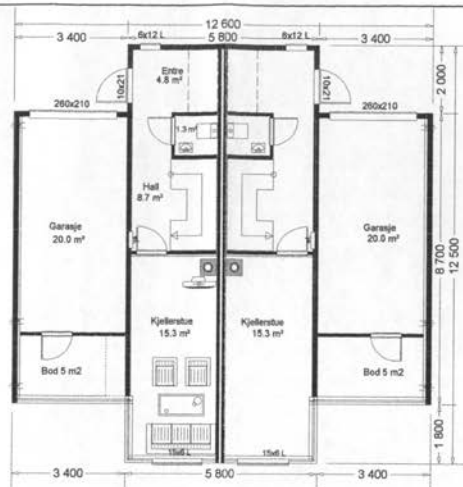
Snitt



Plan 1. etg.



Plan 2. etg.

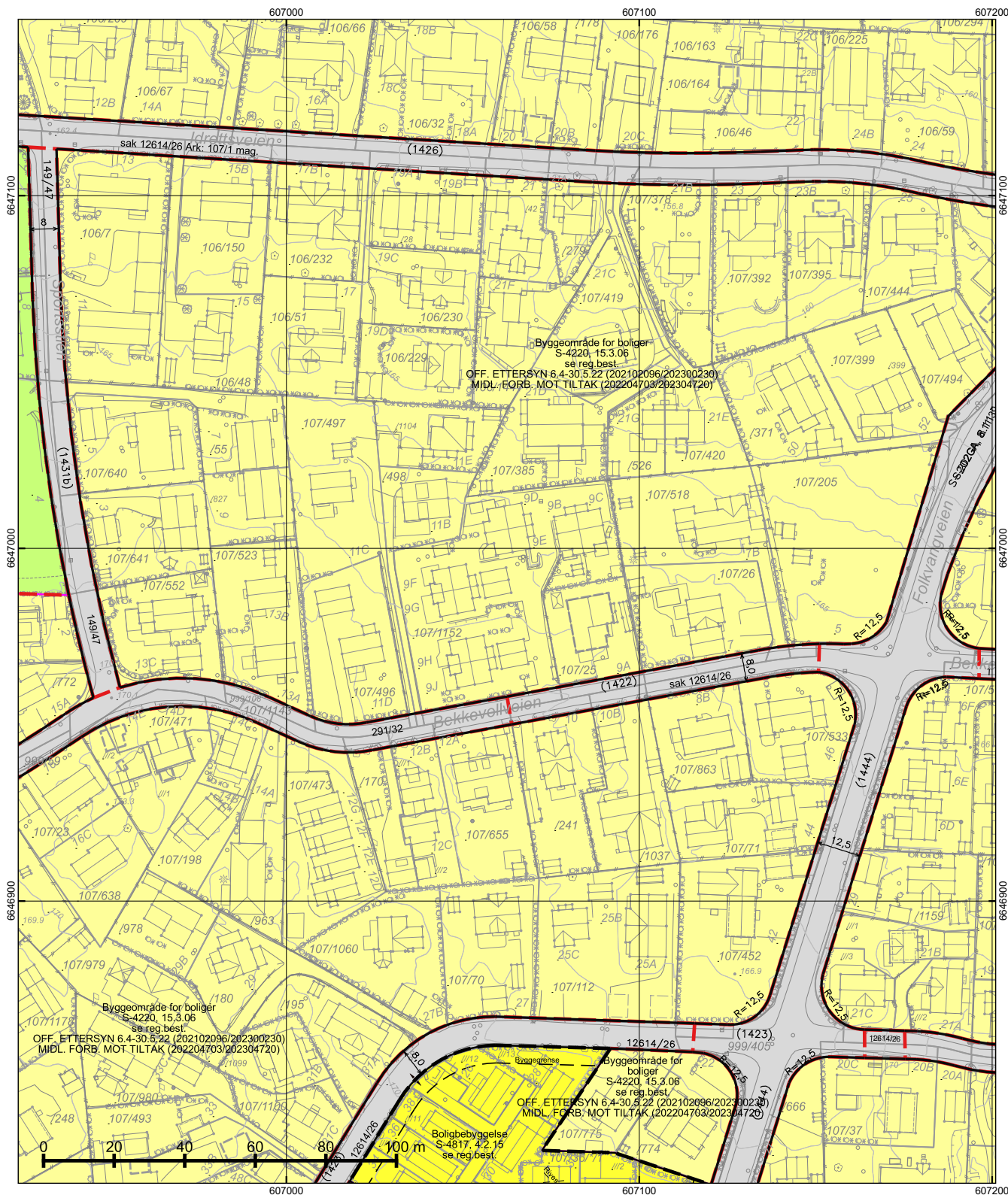


Plan U. etg.

Ansøler:
 BYA pr. leilighet= 65,68 m²
 BRA U. etg.=68,7m² (BOA=31,0m²)
 BRA/BOA 1. etg. = 60,27m²
 BRA 2. etg. = 53,7 m² (BOA=47,6m²)
 BRA pr. leilighet= 172,5 m²
 BOA pr. leilighet= 138,9m²
 BYA pr. Bygg = 2x65,83m² = 131,66m²
 (alt + 2*1,1*1,5m tak over Yder)



Kontroll Faglig Leder: <i>Ole Fjellheim</i>	DATO: 1/12-02
BYGGEPLASS ADR. Bekkevollveien 9b-c GNR. 107 BNR.1152 1087 Oslo	MALESTOKK: 1:100
BYGGHERRE: Taraldset Eiendom A/S	TEGN. AV: O.K.
ANMELDELSE TEGNINGER, Plan og snitt Bekkevollveien 9 b-c	FIL: 'Bekkevoll/RevArk/ 9bode/9BCDE.mc7'
Prosjektkontoret Romerike AS Fjellheimveien 40, 1472 Fjellhamar 05.07.97 05.20.00 fax:07.97.96.21	REV. 1 FIL: 'Bekkevoll/RevArk/ planBE.m7'



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 13.10.2025
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 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 148470/ 86520776	Deres ref.:
Adresse: Bekkevollveien 9	Kommentar:
Gnr/Bnr: 107/1152	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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

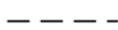
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	42 - Idretts-/sportsanlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

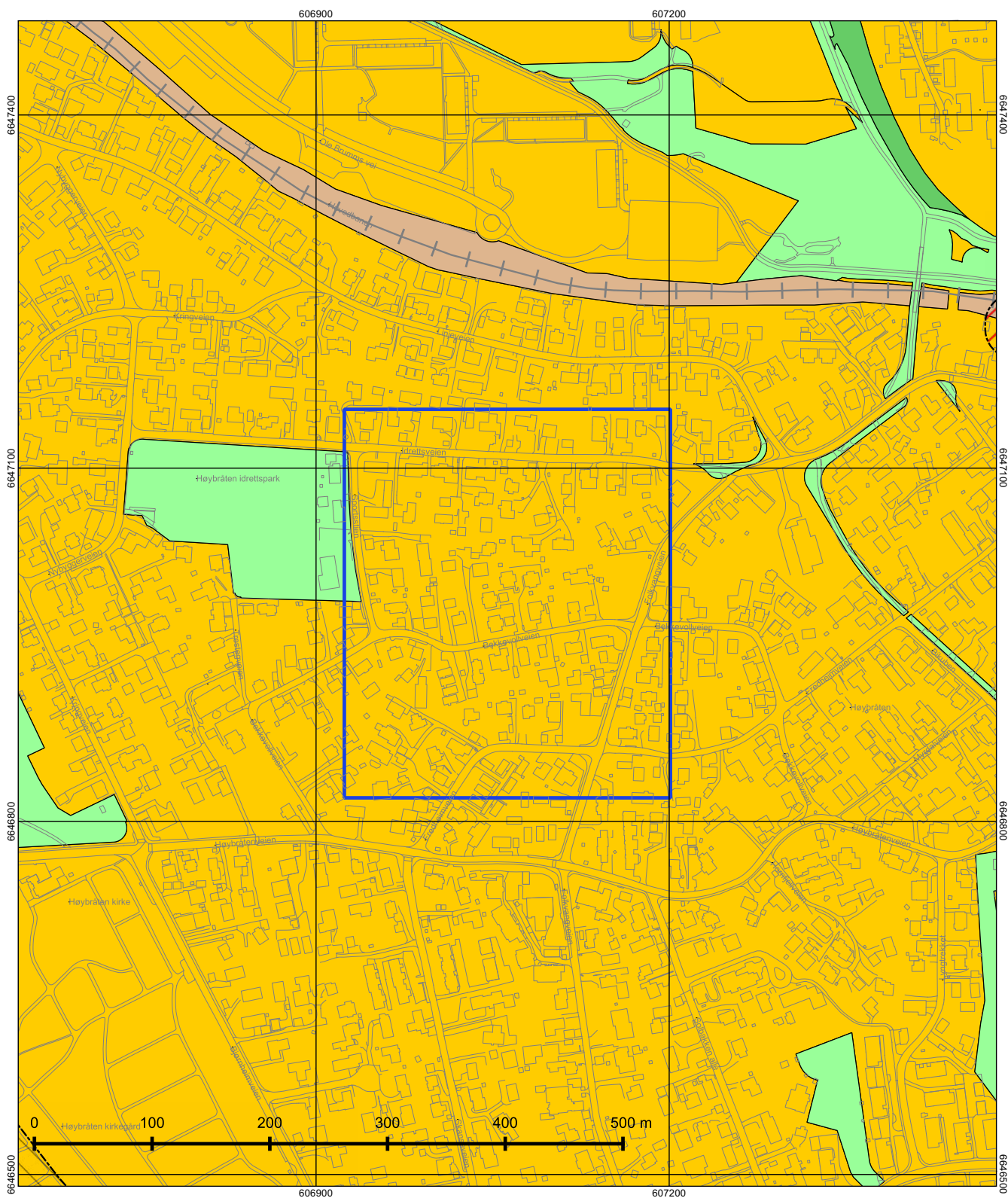
	1110 - Boligbebyggelse
---	------------------------

	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet

	Avkjørsel
---	-----------



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.10.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 148470/86520776

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



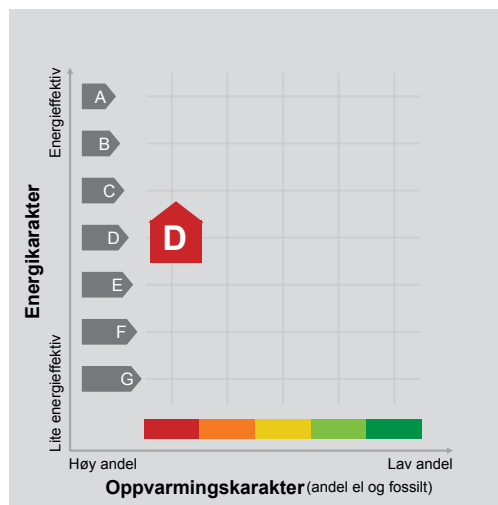
Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 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

ENERGIATTEST



Adresse	Bekkevollveien 9C
Postnummer	1087
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	107
Bruksnummer	1152
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81752648
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-182534
Dato	21.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

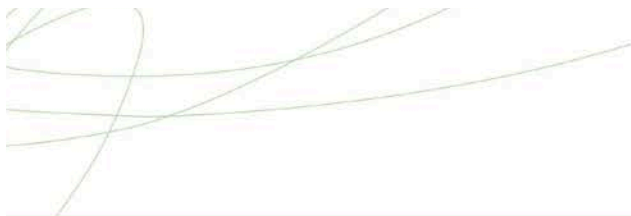
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2004
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 144
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Gass
Elektrisk
Ventilasjon Balansert ventilasjon

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/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Monter 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: 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. Kjøøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bekkevollveien 9C
1087 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Huser**Oppdragsnummer:****Telefon:** 913 68 759
E-post: jonas.huser@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre