



aktiv.

Bjørnheimveien 20B, 1086 OSLO

**Nyere tomannsbolig fra 2012 på
Høybråten | Terrasse på 39 kvm | 4
soverom | 2 parkeringsplasser |
God planløsning**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 790 000,-
Omkostn.: Kr 171 140,-
Total ink omk.: Kr 6 961 140,-
Selger: Øystein André Andreassen
Mahsa Samavati

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 121/129 kvm
Tomtstr.: 1611 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 107, bnr. 1190
Snr. 12
Oppdragsnr.: 1008260002

Nyere tomannsbolig fra 2012 på Høybråten | Terrasse på 39 kvm | 4 soverom | 2 parkeringer

Bjørnheimveien 20 B er en moderne og innbydende, vertikaldelt halvpart av tomannsbolig med attraktiv beliggenhet på populære Høybråten. Boligen er oppført i 2012 og holder en gjennomgående god standard med tidsriktige materialvalg og en lun, hjemmekoselig atmosfære. Store vindusflater på begge sider gir rikelig med naturlig lys og god romfølelse. Boligen går over ca. 120 kvm og har en velfungerende planløsning med fire soverom, to bad, to stuer og et velutstyrt kjøkken med spiseplass. Fra stuen i underetasjen er det utgang til vestvendt uteplass med platting og hage, mens morgensolen kan nytes på terrasse ved inngangspartiet.

Verdt å merke seg:

- Byggeår 2012
- 4 soverom, 2 bad og 2 stuer
- Sol fra morgen til kveld
- Vestvendt uteplass med hage
- 2 parkeringsplasser
- Utvendig bod

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Nabolagsprofil	79
Budskjema	87

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 129 kvm

TBA: 29 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 40 kvm Underetasje: Stue, bad, treningsrom og bod.

1. etasje

BRA-i: 40 kvm 1. etasje: Entré, stue og kjøkken.

BRA-e: 8 kvm Utvending sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 41 kvm 2. etasje: gang, bad og 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

29 kvm Terrasseareal.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1611 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og gangvei, ellers er tomten opparbeidet med gressarealer og div beplantning.

Beliggenhet

Høybråten er et attraktivt og veletablert boligområde nord i Oslo, kjent for sitt rolige og familievennlige preg kombinert med nærhet til både byen og marka. Med Østmarka som nærmeste nabo får du det beste av to verdener – grønne omgivelser og flotte turområder rett utenfor døren, samtidig som Oslo sentrum nås på ca. 15 minutter.

Området byr på et svært godt oppvekstmiljø med gangavstand til barnehager og skoler. Eiendommen sogner til populære Høybråten barneskole og Stasjonsfjellet ungdomsskole. I tillegg finnes et bredt fritidstilbud gjennom Høybråten og Stovner IL, med aktiviteter som fotball, håndball, basketball, friidrett, alpint, langrenn, orientering og turn.

For den aktive er det kort vei til Østmarka med et rikt nett av tur- og sykkelstier, skiløyper, badevann og fiskemuligheter, blant annet mot Mariholtet og Langvannet. Dette gir utmerkede rekreasjonsmuligheter året rundt – både for rolige søndagsturer og mer aktiv trening.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med gangavstand til Rema 1000, Kiwi og søndagsåpen Joker. For et større utvalg ligger Metro, Triaden og Stovner senter i nærområdet, med butikker, vinmonopol, apotek, kaféer, restauranter, treningssenter og kino. Strømmen Storsenter, Norges største kjøpesenter, nås på ca. 10 minutter med bil.

Høybråten har også et sterkt og engasjert lokalmiljø, med aktive lokalforeninger, natteravner og arrangementer som parkkvelder, skirenn og julegrantenning – noe som bidrar til et trygt og hyggelig nærmiljø.

Offentlig kommunikasjon er meget god. Det er gangavstand til buss, tog og T-bane. Folkevangveien bussholdeplass ligger ca. 7 minutters gange unna, med hyppige avganger mot både Oslo sentrum og Lillestrøm. I tillegg er det kort vei til Bjørnheim bussholdeplass samt Høybråten togstasjon og T-banestasjonene på Ellingsrudåsen og Furuset.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Magnus Eriksen

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Boligen er et rekkehus fra 2012.

Bygningen har støpt gulv i kjeller med en grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt. Takvann ledes bort i et eget avløpssystem til tomtens terreng.

Ytterveggene er oppført i bindingsverk av tre. Fasaden er kledd med liggende, malt trepanel og fasadeplater. Det er registrert rustne skruer på fasadeplatene.

Taket er en saltakkonstruksjon bygget med prefabrikkerte takstoler i tre. Tekkingen består av takshingel.

Etasjeskillene i boligen er utført som en trekonstruksjon.

Vinduer og balkongdører har 2-lags glass og malte karmen. Vinduene er av typen fastkarm og toppsving. Ytterdøren er isolert.

Eiendommen har en markplatting oppført i trekonstruksjon med terrassebord på oversiden. Fundamenteringen for denne er ukjent.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Terrengforhold

Avvik: -Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

- Bad i 2.etg - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på

smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

- Bad i kjeller - Membran, tettesjiktet og sluk
Avvik: -Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

- Kjeller - Veggens og himlingens overflater
Avvik: -Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

- Kjeller - Fuktmåling og ventilasjon
Avvik: -Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

- WC og innvendige vann- og avløpsrør
Avvik: -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
-Det er ikke tatt hull for drenering til innebygd sisterner. Type sisterner som er brukt krever dreneringshull for

synliggjøring av lekkasje

-Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv for wc-sisterne

- Varmesentraler

Avvik: -Det er ikke utført service på varmepumpene i løpet av de to siste årene, det anbefales at varmepumper tar service hvert 2.år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Avvik: -På befaringsdagen er taket dekket med 20cm snø og det er dermed ikke mulighet til å kontrollere. Det er heller ingen mulighet til å kontrollere innsiden av takkonstruksjonen da loft ikke er tilgjengelig. Det anbefales å ta en kontroll av taket når det lar seg gjøre. Skjulte feil og mangler på taket kan forekomme.

- Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Avvik: -Taktekingen er snøbelagt på befaringsdagen som vurderingen begrenset, undertak er også utilgjengelig å kontrollere pga manglende tilkomst
-Ses i sammenheng med pkt. 4.1

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: -Det er ikke tilkomst til loft, og det er dermed ikke kontrollert. Det anbefales at man sjekker opp i dette.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Kosmetisk sprekk i flis på toppen av dosisterne på bad oppe.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektriker Gruppen, 2024

Beskrivelse: Satt opp og koblet til nye baderoms speil på begge bad.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro Ansvar AS, 2018

Beskrivelse: Det elektriske i utebod/sportsboden er gjort av fagfolk: Elektro Ansvar AS. Satt opp el-bil lader, gjort av fagfolk: Elektro Ansvar AS. Etterisolert utebod/sportsboden i samråd med snekker.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elektro Ansvar AS, 2018; Elektriker Gruppen, 2024; Elektro Service AS, 2016; KW Elektro, 2016; Hafslund, 2017

Beskrivelse: Ombygging av sikringsskap, tilføring av flere sikringskurser. (En kurs til hver av varmepumpe, boden er satt på den ene kursen til en av varmepumpene. Egen sikringskurs til El-bil lader. Alt det elektriske til uteboden, strøm til lys og varmefolje. Stikkontakt IP44. Satt opp nye stikk teknisk rom i uetg. Byttet bryter på VVB. Koblet til baderoms speil på begge bad. Satte opp stikk i trapp. Fra tidligere eier: Belysning i bod og utendørs, kjøkkenbelysning under overskap, punkt for hengelampe i stue med egen dimmer. Installasjon av digital strømmåler; byttet kontakt bad nede, installasjon av kontakt i lettvegg, baderomsbelysning oppe.

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Det har vært snakk om utbedre fasadene på boligene nærmest parkeringsplassen, pågått i snart 1-2 år, men ingenting er besluttet. Det har vært diskutert at fasaden må beises men ikke fastsatt når.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 40 kvm: Entre og stue og kjøkken

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang og bad og 3 soverom

Kjeller:

BRA-i 40 kvm: Stue, bad og treningsrom og bod

TBA 29 kvm: Terasse og balkongareal

Sportsbod:

BRA-e 8 kvm: Utvending sportsbod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har en HTH kjøkkeninnredning fra 2012 med over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Det er slettmalte vegger med fliser over benkeplaten, slettmalt tak og belegg på gulvet. Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk ventilator med avtrekk ut, komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer som kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Bad i 2. etasje fra 2012 har fliser på vegger og slettmalt himling. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og badekar. Ventilasjon er via avtrekksventil i vegg med tilluft fra spalte under døren.

Bad i kjeller fra 2012 har fliser på vegger og slettmalt himling. Det er flislagt gulv med gulvvarme. Badet er utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj med glassdører. Ventilasjon er via avtrekksventil i tak med tilluft fra spalte under døren.

Innvendige overflater

Gulv: Belegg på kjøkken og fliser på badene.

Vegger: Slettmalte vegger og fliser på kjøkken. Fliser på badene.

Himling: Slettmalt himling på kjøkken og bad.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannrør av type rør-i-rør system fra 2012. Rørskap er plassert på bod i kjeller og i gang i 2. etasje. Hovedstoppekran er lokalisert i bod i kjeller. Det er installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør og sluker er i plast, fra 2012.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufteventiler i yttervegger, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

- Varmtvannstank: 300 liters varmtvannsbereder fra Høiax, fra 2012, er plassert på bod i kjeller. Berederen er plassert i rom med sluk.

- Oppvarming: Boligen er utstyrt med to luft-til-luft varmepumper av typen Hitachi fra ca. 2018. Disse er plassert i stue og gang i 2. etasje.

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.

Moderniseringer og påkostninger

Selger opplyser om følgende:

- Uteområde er planert og beplantet.
- Lagt brostein ut fra inngangsdør
- Malt vegger og tak i kjøkken og stuedel i 2024
- Vegger og tak i trapp malt 2024
- Malt rekkverk til trapp i 2024
- Malt gang og et soverom i 2.etg 2024
- Montert varmepumpe 2019.
- Motorer til markiser byttet 2018.

TV/Internett/Bredbånd

TV Grunnpakke er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

2 biloppstillingsplasser medfølger. Det er også satt opp el-lader.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Fremtind, polisenummer

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Peis, varmepumpe, varmekabel på begge bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 790 000

Omkostninger kjøper

6 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

169 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

171 140 (Omkostninger totalt)

188 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

190 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 961 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 978 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 980 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 519 902 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 079 606 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 107, bruksnummer 1190, seksjonsnummer 12 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:

301/107/1190/12:

10.01.2005 - Dokumentnr: 1526 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Allmennheten skal ha fri ferdsel på stien "ubegrenset tid"

Rettigheten kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo

Kommune, ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1190

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.2012 - Dokumentnr: 1058238 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra vegloven

vedr støyskjerm

Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:107 Bnr:1190

Gjelder denne registerenheten med flere

14.01.2013 - Dokumentnr: 33397 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 120/1440

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig, datert 24.06.2014.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.06.2014.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde - boliger

Følger reguleringsplan Bjørnheimveien, del av gnr 107 brn 258 m.fl. (plan-ID S-3910).

Planen regulerer eiendommen til byggeområde for boliger.. 19.06.2002

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Det er registrert planarbeid i nærområdet, vist på reguleringskartet som 'OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)' og 'MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)'.

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. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

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. 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.

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.

Betalingsbetingelser

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,8% inkl. mva. av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg øvrige avgiftsfritt kr. 4 200,-

Utlegg øvrige avgiftsfritt kr. 6 570,-

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

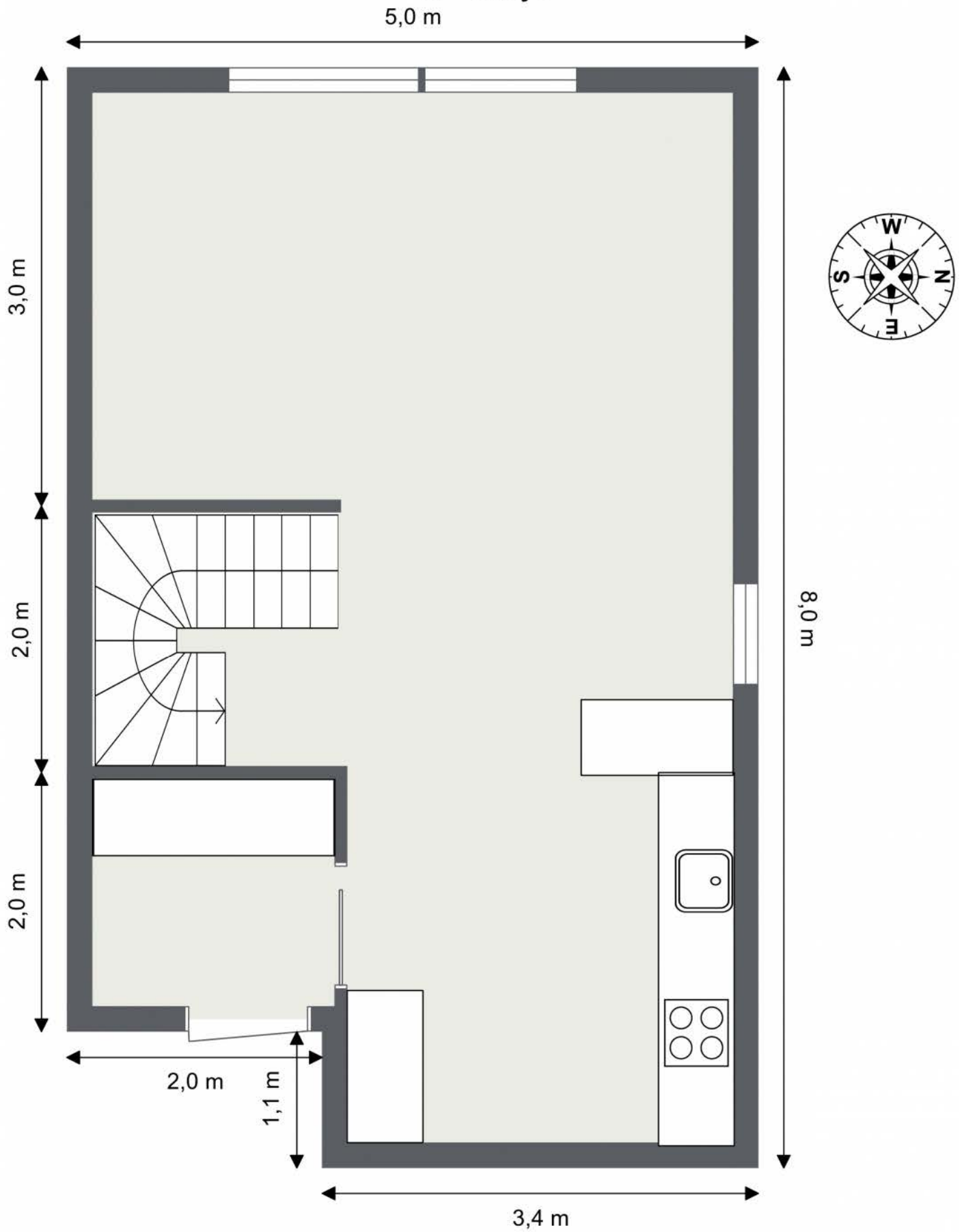
Salgsoppgavedato

30.01.2026



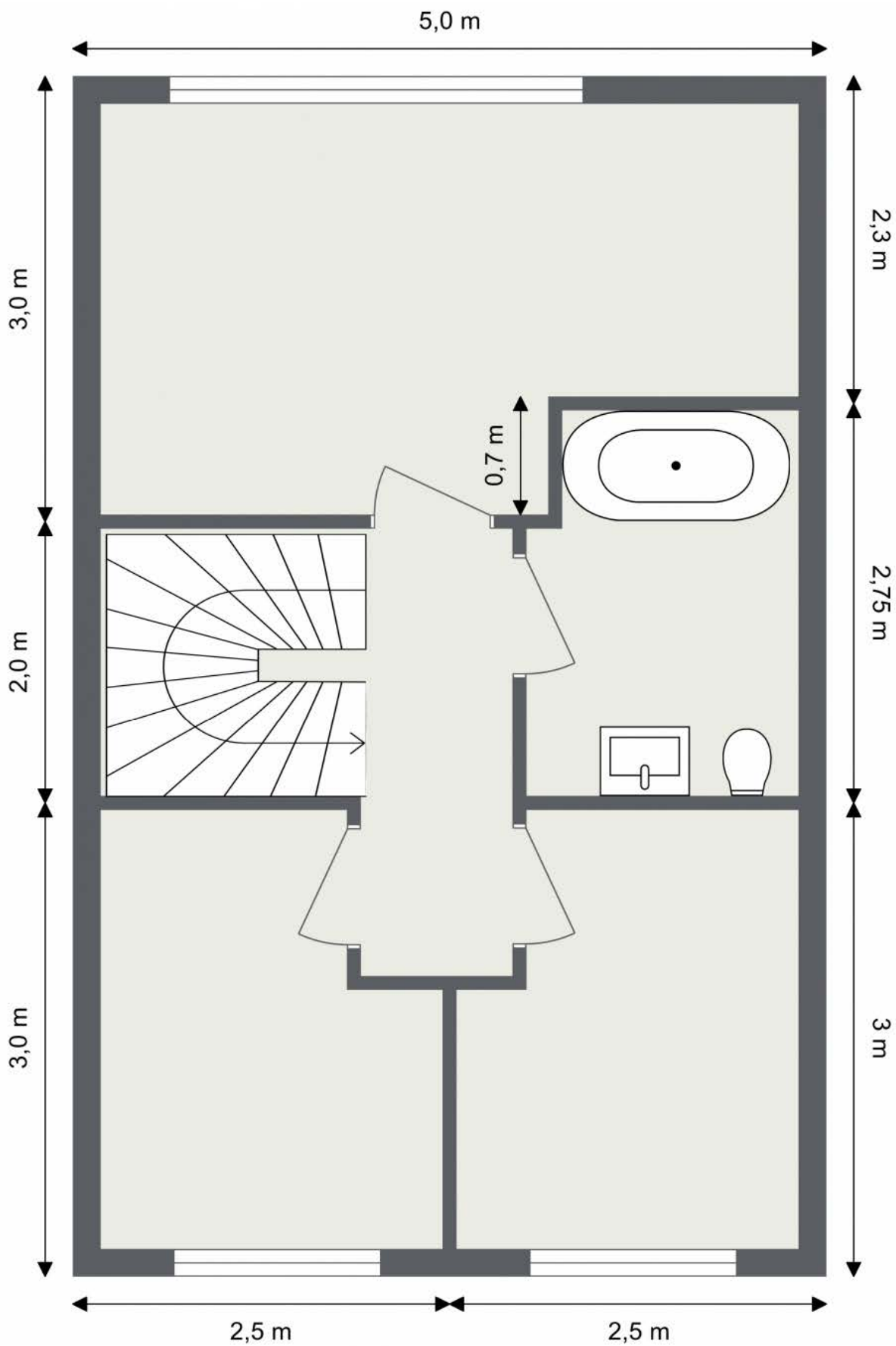
Bjørnheimveien 20B

1. Etasje



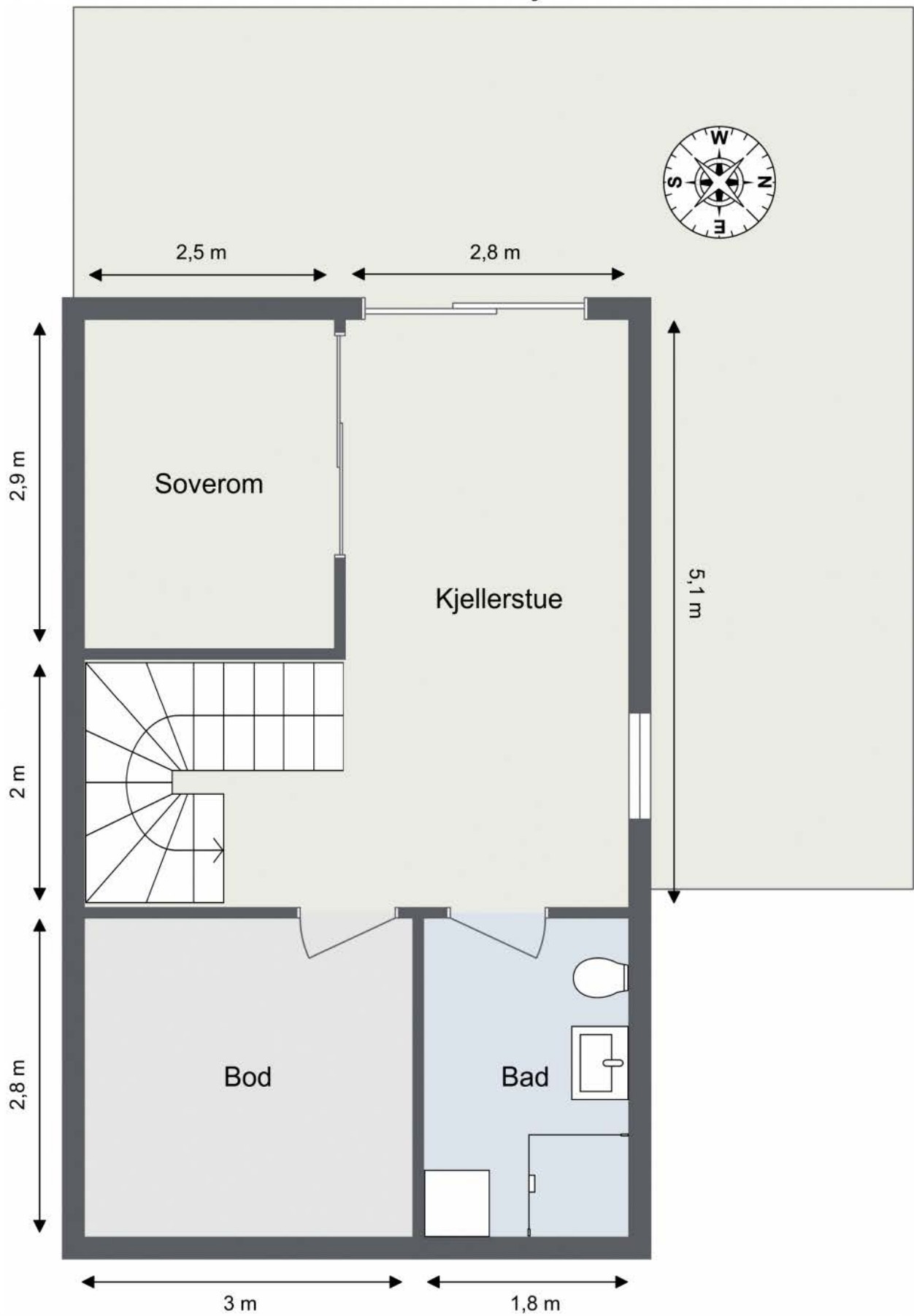
Bjørnheimveien 20B

2.Etasje



Bjørnheimveien 20B

Underetasje





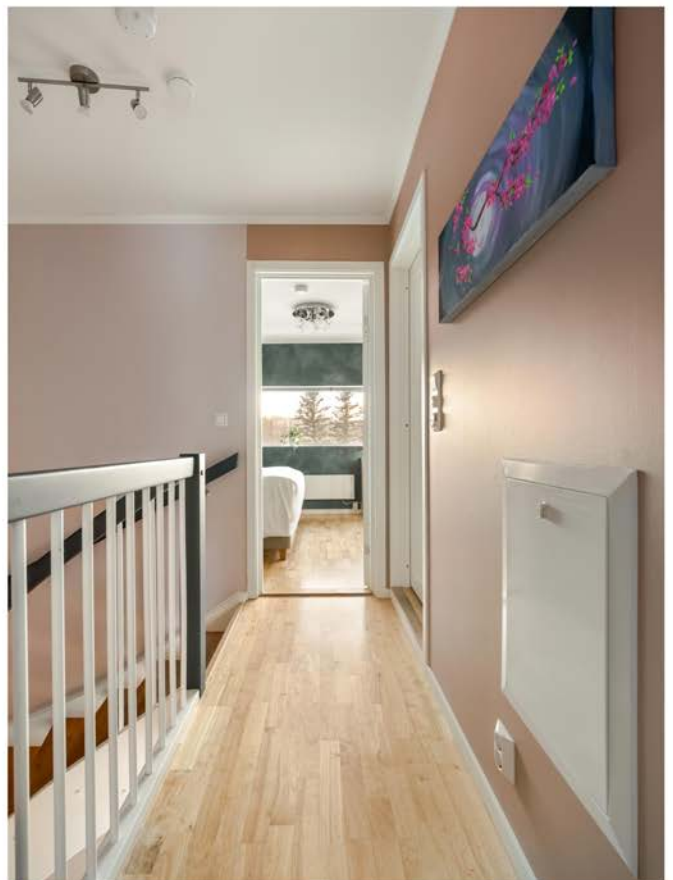
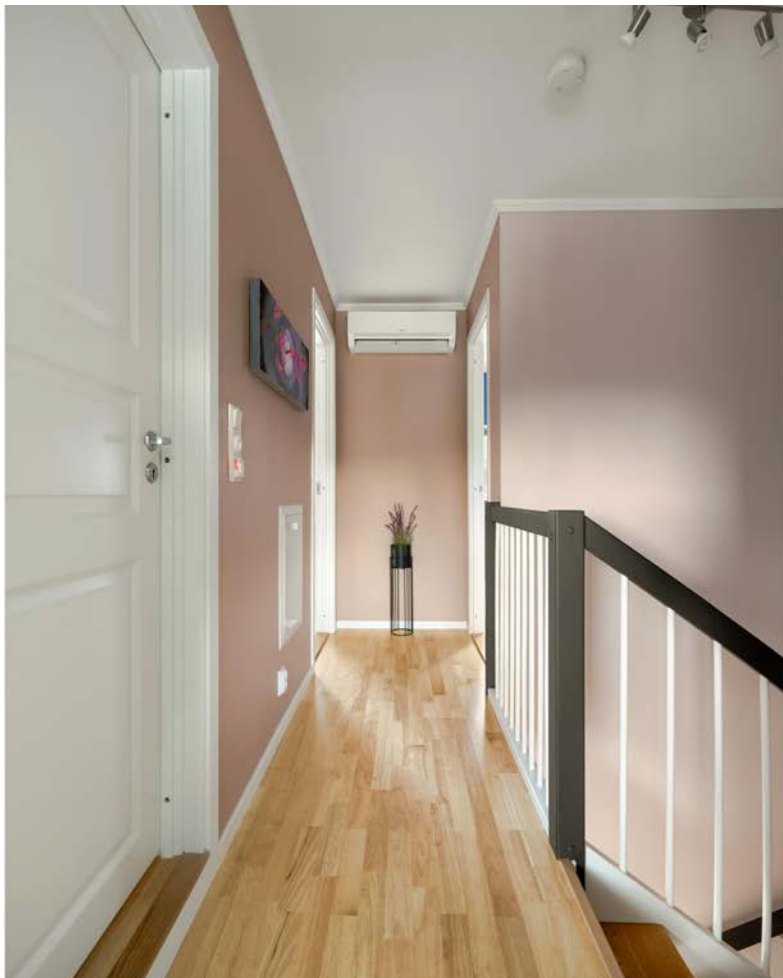
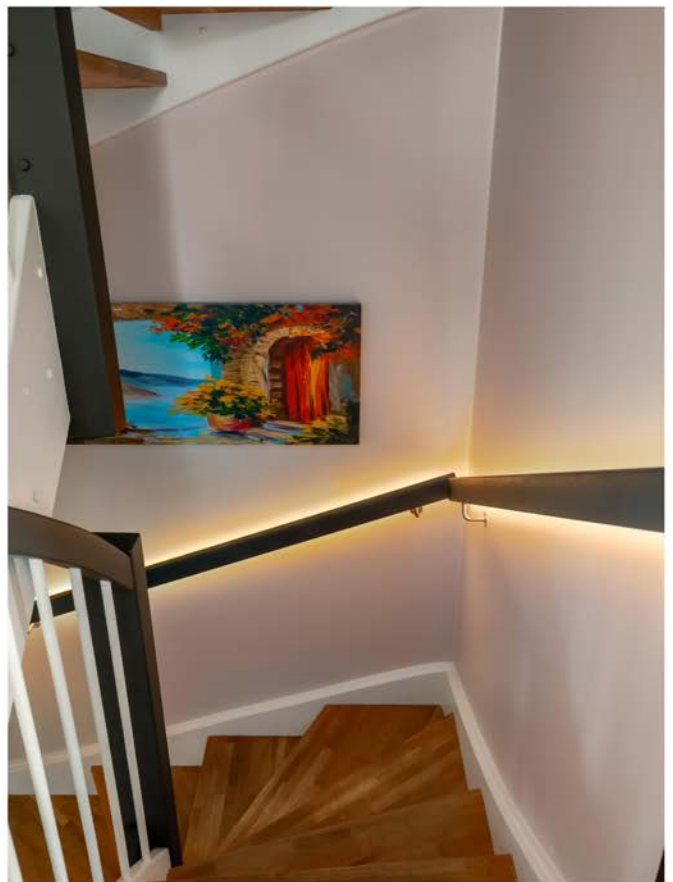






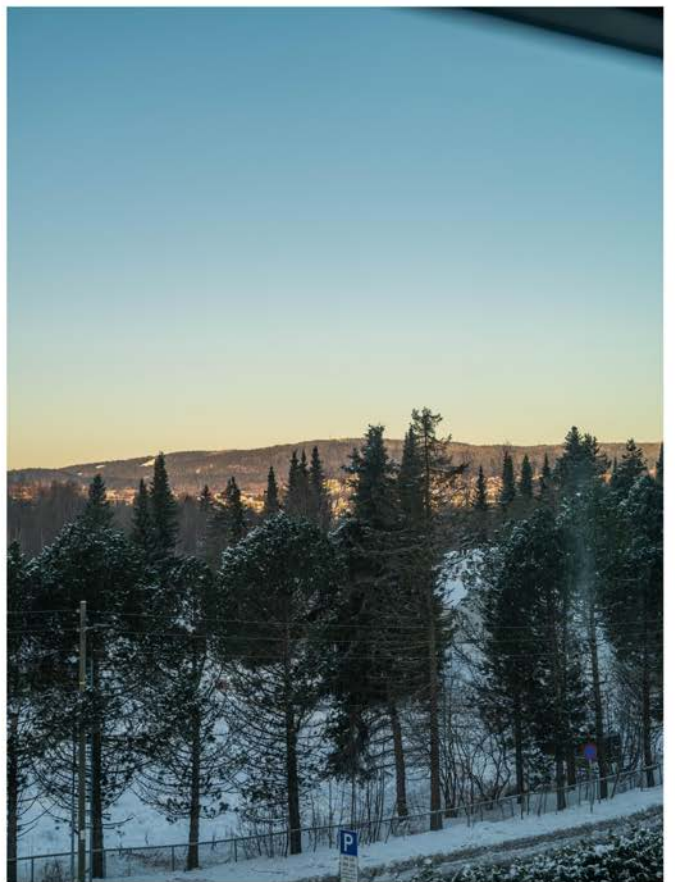




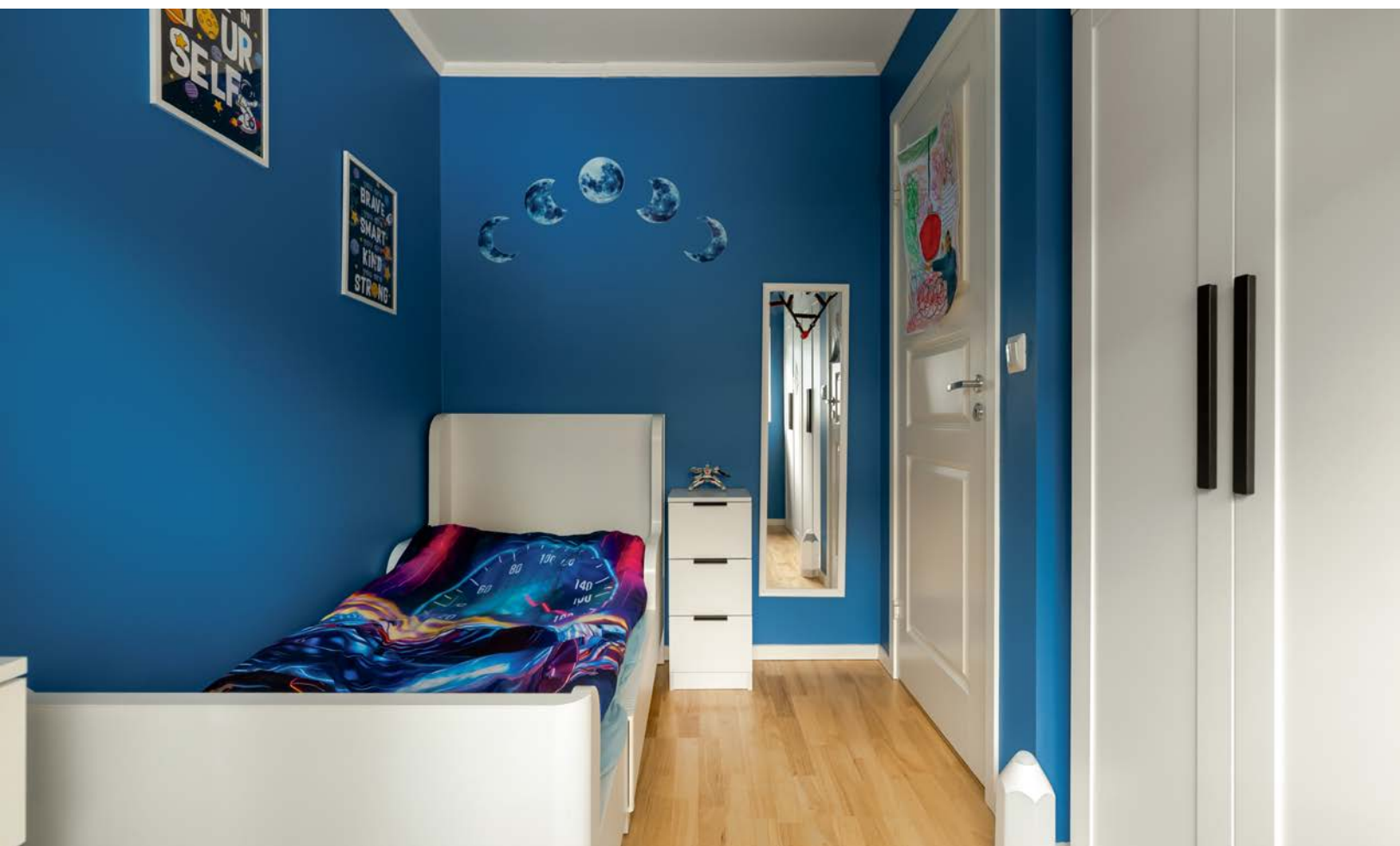
























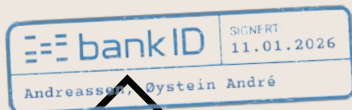








Vedlegg



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Mahsa Samavati

Øystein André Andreassen

Boligen

Bjørnheimveien 20B

1086 Oslo

0301-107/1190/0/12

- ♦ Boligen ble kjøpt 2017
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Kosmetisk sprekk i flis på toppen av dosisterne på bad oppe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektriker Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Satt opp og koblet til nye baderoms speil på begge bad.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Elektro Ansvar AS.

Beskrivelse av arbeidet: Det elektriske i utebod/ sportsboden er gjort av fagfolk: Elektro Ansvar AS. Satt opp el-bil lader, gjort av fagfolk: Elektro Ansvar AS.

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Etterisolert utebod/ sportsboden i samråd med snekker.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elektro Ansvar AS/ Elektriker Gruppen

Beskrivelse av arbeidet: Elektro Ansvar AS 2018 - Ombygging av sikringsskap, tilføring av flere sikringskurser. (En kurs til hver av varmepumpe, boden er satt på den ene kursen til en av varmepumpene. Egen sikringskurs til El-bil lader. 2018 - Alt det elektriske til uteboden, strøm til lys og varmekjel 2020 - Stikkontakt IP44 Elektriker Gruppen 2024 - Satt opp nye stikk teknisk rom i uetg. 2024 - Byttet bryter på VVB. Koblet til baderoms speil på begge bad. Satte opp stikk i trapp. Fra tidligere eier: Belysning i bod og utendørs, kjøkkenbelysning under overskap, punkt for hengelampe i stue med egen dimmer (Elektro Service AS 25.07.2016). Installasjon av digital strømmåler (Hafslund feb.2017); byttet kontakt bad nede, installasjon av kontakt i lettvegg, baderomsbelysning oppe (KW Elektro mars 2016)

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Det har vært snakk om utbedre fasadene på boligene nærmest parkeringsplassen, pågått i snart 1-2år, men ingenting er besluttet. Det har vært diskutert at fasaden må beises men ikke fastsatt når.

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

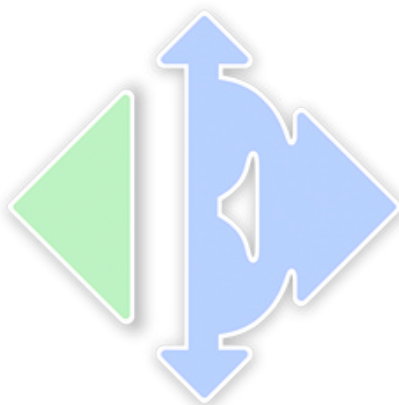
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Rekkehus
Bjørnheimveien 20b
1086 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
3	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Magnus Eriksen
 Dato: 20/01/2026

Navestaveien 20
 Borgenhaugen 1738
 21 41 66 22
 magnus@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:107, Bnr: 1190
Hjemmelshaver:	Øystein André Andreassen
Seksjonsnr:	12
Festenr:	-
Andelsnr:	-
Tomt:	1 611 m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke oppgitt
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst
Ligningsverdi:	-
Byggeår:	2012

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	12.01.2025
Forutsetninger:	Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boligen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen
Oppdragsgiver:	Øystein André Andreassen
Tilstede under befaringen:	Magnus Eriksen/Takstmann
Fuktmåler benyttet:	Protimeter

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert parkeringsplass og gangvei, ellers er tomten opparbeidet med gressarealer og div beplantning

OM BYGGEMETODEN:

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon, takvann ledet i eget avløpssystem/tomtens terreng

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012 og fasadeplater. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep. Saltakkonstruksjon oppført med prefabrickerte takstoler i tre, utvendig tekket med takshingel.

Boligen har markplattning mot vest på 29 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår i godt stand, noen mindre avvik iht dokumentasjon. Ellers må det beregnes normal vedlikehold i tiden fremover for å beholde boligens standard

ANNET:**OPPVARMING:**

- Peis, varmepumpe, varmekabel på begge bad.

BOD OG PARKERING:

-Utvending sportsbod. 2 biloppstillingsplasser medfølger. Det er også satt opp el-lader.

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Oslo kommunes digitale arkiver
- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**1.ETG**

Vegger: Slettmalt og tapet

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett, belegg og fliser

2.ETG

Vegger: Slettmalt, fliser på bad

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett og fliser på bad

KJELLERETG:

Vegger: Slettmalt og panel, fliser på bad

Tak: slettmalt

Gulv: Fliser og betonggulv i bod

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVVIK:**

- Planavvik målt med laser på gulv i 1.etg viser høydeforskjell på opptil 3mm på lengre strekker der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 5mm på lengre strekker der måling kunne utføres.
- Planavvik målt med laser på gulv i kjelleretasje viser høydeforskjell på opptil 5mm på lengre strekker der måling kunne utføres.
- Målte avvik anses som normale iht til alder og byggemetode

GULV:

- Normal bruksslitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal bruksslitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Uteområde er planert og beplantet.
- Lagt brostein ut fra inngangsdør
- Malt vegger og tak i kjøkken og stuedel i 2024
- Vegger og tak i trapp malt 2024
- Malt rekkverk til trapp i 2024
- Malt gang og et soverom i 2.etg 2024
- Montert varmepumpe 2019.
- Motorer til markiser byttet 2018.

Avhendingsloven sier:

§ 2-19.Dokumentasjon på håndverkertjenester.

-Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etasje	40			
2.etasje	41			
Kjeller	40			29
Sportsbod		8		
SUM BYGNING	121	8		29
SUM BRA	129			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

1.ETG:

-Entre, stue og kjøkken

2.ETG:

- Gang, bad og 3 soverom

Kjeller:

-Stue, bad, treningsrom og bod

BRA-e:

-Utvending sportsbod

MERKNADER OM AREAL:

TAKHØYDER:

- Takhøyden i 1.etasje er målt til 2.39 meter
- Takhøyden i 2.etasje er målt til 2.42 meter. Bad måles til 2.35 meter
- Takhøyden i kjeller er målt til 2.40 meter.

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikkelopplysninger

GARASJE / UTHUS:

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

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

Ansvarlig for rapporten:

Magnus Eriksen

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

20/01/2026

Magnus Eriksen

1. Grunn og fundamenter**TG 1** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

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

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

Støpt gulv i kjeller med grunnmur av betong som utvendig er pusset og malt, etasjeskille i trekonstruksjon, takvann ledet i eget avløpssystem/tomtens terreng

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Tomten er svært skrående, opparbeidet med asfaltert gårdsplass, gressarealer og diverse beplantninger.

Merknader:

- Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

2. Yttervegger**TG 1** 2.1 Yttervegger

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

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

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

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

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, som utvendig er kledd med liggende malt trepanel fra 2012 og fasadeplater.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting bak kledning, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledning uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Merknader:

- Det registreres rustne skruer på fasadeplater. Rust kan forminske levetiden og tiltak kan bli nødvendig.

3. Vinduer og ytterdører**TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type fastkarm, toppsving og det registreres datostempling fra 2012. Isolert ytterdør fra 2012.

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**4. Tak****TG iu** 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Saltakkonstruksjon oppført med prefabrikkerte takstoler i tre, utvendig tekket med takshingel fra 2012.

-På befaringsdagen er taket dekket med 20cm snø og det er dermed ikke mulighet til å kontrollere. Det er heller ingen mulighet til å kontrollere innsiden av takkonstruksjonen da loft ikke er tilgjengelig. Det anbefales å ta en kontroll av taket når det lar seg gjøre. Skjulte feil og mangler på taket kan forekomme.

Merknader:**TG iu** 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2012

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Taktekking og undertak fra 2012.

-Taktekkingen er snøbelagt på befaringsdagen som vurderingen begrenset, undertak er også utilgjengelig å kontrollere pga manglende tilkomst

-Ses i sammenheng med pkt. 4.1

Merknader:**5. Loft****TG iu** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftkonstruksjonen er lukket, ingen tilkomst for vurdering av bygningsdelen.

Merknader:

-Det er ikke tilkomst til loft, og det er dermed ikke kontrollert. Det anbefales at man sjekker opp i dette.

6. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har markplattning mot vest på 29 kvm, oppført i trekonstruksjon. Fundamentering er ukjent og ikke mulig å kontrollere, det er terrassebord på overside.

-Konstruksjonen fremstår stabil og normal på befaringsdagen, ingen tegn til svikt i konstruksjonen. Videre fremtidig vedlikehold må kunne forventes

Merknader:

-Terrassen var snødekket på befaringsdagen, tilstand og vedlikehold på terrassen var ikke mulig å kontrollere i sin helhet.

7. Våtrom**7.1 Bad i 2.etg****TG 1** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør som er laget av uegnet materialer i våtsonen.

Det opplyses om at badet er fra 2012

Fliser på vegger og slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og badekar. Avtrekksventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Stedvis riss i mykfuger, berørte områder bør fjernes og forsegles med ny fug
- Vindu og omramming i våtsone virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på vindu og omramming

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk under badekar.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles ledefall på gulv utenfor nedsenk nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 20, som ikke er tilfredsstillende

Merknader:

- Manglende høydeforskjell fra topp sluk til topp membran over ferdig gulv ved dør. Høydeforskjellen skal minimum være 25mm og er en avgrensning som skal hindre at bruks- og lekkasjevann ikke renner ut av våtrommet

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2012
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverkøy.

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

Merknader:

- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet
- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

7.2 Bad i kjeller**TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

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

Det opplyses om at badet er fra 2012

Fliser på vegger og slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghegt toalett, dusj med glassdører. Avtrekksventil i tak, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å være svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Det registreres riss/skader i fuger mellom fliser. Årsak kan være bevegelser i konstruksjon. Større sprekker/skader bør erstattes med ny fug

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles 1:100 fall på gulv utenfor dusjens nedslagsfelt, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 40mm, som er tilfredsstillende

Merknader:

- Misfarget mykfuger i dusj som antydes å vær svertesopp. Svertesopp oppstår når ikke vann tørkes tilstrekkelig opp og blir liggende eller manglende vedlikehold
- Det registreres hulrom under flere fliser og det er påvist, eller det kan forventes skader som vil kunne kreve tiltak

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2012

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Tettesjikt av smøremembran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon(bod) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemmt under klemring

Merknader:

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2012 og type er HTH.

Slettmalt og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og belegget på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Mekanisk ventilator med avtrekk ut.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

9. Rom under terreng

9.1 Kjeller

TG 2 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.

Deler av kjelleren ligger under terreng, innredete rom har påførende vegger som er slettmalt og slettmalt i taket. Det er naturlig ventilering via veggventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk på våtrom.

- Eventuelle riss/sprekker, saltutslag og setninger er begrenset å kontrollere da det er påførende vegger

Merknader:

-Påførende vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Det er ikke påvist sprekker i fuger

Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.

Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Støpt gulv mot grunn, ukjent mengde isolasjon og om det er etablert fuktsperre mot grunn. Gulver har fliser og malt betonggulv i bod.

- Det er på tilfeldige steder målt med krysslaser for å avdekke evt. skjevheter/setninger

Merknader:

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.

Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Det ble gjennomført hulltaking i påforet yttervegg mot øst. Ingen tegn til fukt ved bruk av fuktmåler

Til info:

- Ved dårlig terrengforhold samt sviktende drenering, kan det være høyere fuktverdier i betonggulv, yttervegger samt påforede vegger. Perioder ved mye nedbør kan det oppstå noe høyere verdier da treverk, spon, gipsplater og lignende materialer suger til seg fuktighet som videre gir følgeskader som sopp og råteskader. Rom under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt boliger oppført etter eldre byggeskikk.

Merknader:

- Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2012

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sistene.

Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

VVS anlegg bestående av rør-i-rør system med rørskap plassert på bod i kjeller og på gang i 2.etg, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

- Stoppekran plassert i bod i kjeller.

- Rørskap med drenering mot rom med sluk

- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger

Merknader:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV

- Det er ikke tatt hull for drenering til innebygd sistene. Type sistene som er brukt krever dreneringshull for synliggjøring av lekkasje

- Det er ikke fremvist dokumentasjon/fdv for wc-sistene

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2012

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

300 liter varmtvannsbereder fra Høiax, plassert på bod i kjeller. Berederen er tilkoblet strøm via sikkerhetsbryter og plassert i rom med sluk.

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

-Halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2 10.4 Varmesentraler**

Varmesentralanlegget var nytt i Ca 2018

Boligen er utstyrt med 2 stk luft til luft varmepumpe av type Hitachi, plassert i stue og gang i 2.etg

-Selger har fremlagt dokumentasjon for service, utført av Luft og miljø AS datert 8.4.2020

Merknader:

-Det er ikke utført service på varmepumpene i løpet av de to siste årene, det anbefales at varmepumper tar service hvert 2.år

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilering via lufteventiler i yttervegger, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

-Avtrekk på våtrom og kjøkken indikerer normal drift ved funksjonstest på befaringsdagen

Merknader:**11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 10.september 2021

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2012

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

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

Det er fremlagt samsvarserklæring.

EIERSKIFTERAPPORT™

Sikringsskap med automatsikringer plassert på entre. Anlegget er skjult, det er totalt 15 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for elektriske arbeider knyttet til nye kurser, stikkontakter og el-bil lader.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget.

EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 10.september. 2021

-Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt. Se under.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke avdekket noen endringer eller ulovligheter

-Det er fremvist godkjente tegninger for boligen datert 08.04.2014

FERDIGATTEST:

-Det foreligger ferdigattest for oppføring av tomannsbolig datert 24.06.2014

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

PIPE/ILDSTEDER:

-Det er ikke fremvist når siste tilsyns av Pipe/ildsted ble utført

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Det anbefales en undersøkelse av taket da dette ikke ble undersøkt på befaringsdagen grunnet store mengder snø

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	-Ved at boligen har tilknyttet kjeller, vil manglende anbefalt helning kunne virke negativt på konstruksjon i form av fuktpåkjenninger. Det anbefales alltid tilstrekkelig helning fra grunnmur det tomtens form fysisk tillate det, overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.
7.1.3	Bad i 2.etg Membran, tettesjiktet og sluk
	-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
7.2.3	Bad i kjeller Membran, tettesjiktet og sluk
	-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
9.1.1	Kjeller Veggene og himlingens overflater
	-Påforede vegger som ligger under terreng er alltid å anse som en risikokonstruksjon. Dette skyldes som oftest at trematerialer har fått stå i direkte kontakt med en kald og fuktig betongoverflate. I tillegg kan isolasjonen i bindingsverket hindre uttørking mot innsiden som videre fører kondens som gir fukt- og råteskader over tid
9.1.3	Kjeller Fuktmåling og ventilasjon
	-Rom som ligger under terreng anses alltid som en risikokonstruksjon, spesielt påforede/lukkede vegger. Innredete rom/lukkede veggkonstruksjoner som ligger under terreng er avhenger av riktig oppbygning på innside og utside, kombinert med god drenering og anbefalt helning fra grunnmur
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV
10.4	Varmesentraler
	-Det er ikke utført service på varmepumpene i løpet av de to siste årene, det anbefales at varmepumper tar service hvert 2.år

Gabrielsen & Partners Løkka AS
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO
E-post: kinemidsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260002 . Vår ref.: 4437-1-12

Dato: 08.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Bjørnheimveien 16-24 Sameie
Organisasjonsnr: 911998262
Seksjonseier: Andreassen, Øystein André
Medeier: Samavati, Mahsa
Leilighetsnummer: 12
Adresse: Bjørnheimveien 20 B, 1086 OSLO
Seksjonsnummer: 12
Gnr. 107
Bnr. 1190

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Ta kontakt med styret for info.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Selskapet har ingen lån.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 139,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 790,00	
TV Grunnpakke	349,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 192,-
Fradragsberettigede kostnader: 904,-

Annen formue: 36 414,-
Gjeld: 6 772,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Selskapet har ingen lån.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Styrets kontaktinfo: bjornheimveien-16-24@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Bjørnheimveien 16-24 sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering datert 14. januar 2013

i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31

Endret i ordinert sameiermøte 2021-06-13

§ 1

Eiendommen – formål

Bjørnheimveien 16-24 Sameie, org. nr. 911998262 (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr 107, bnr 1190 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg, (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i eierseksjonene 1 til 12, hver med 120/1440 deler, alle med formål bolig (heretter i felleskap omtalt som «seksjonene») som fremgår av tinglyst seksjonsbegjæring av 2013-01-14, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 12 boligseksjoner (heretter i felleskap omtalt som «bolig»).

De enkelte bruksenhetene består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De enkelte deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. ev. tilleggsdel er fellesarealer.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelenes BRA areal.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsdel, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folkerettens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

Kjøring på gangvei skal kun foretas ved nødvendig av- og pålessing. I denne forbindelse er det maksimalt tillatt å stå parkert på gangvei i 30 minutter.

Kjøring på gangvei skal ikke forekomme mellom klokken 23:00 og 06:00 annet enn for brøyting, utrykningskjøretøy eller ved annet behov for øyeblikkelig hjelp.

Gangvei er definert ved skilting og oppmerking.

4.3 Utvendig parkeringsplass

Sameiets utvendige parkeringsplasser er seksjonert som tilleggsdel til seksjonen.

Utvendig parkering kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

Parkering skal utelukkende skje på oppmerket område for dette formål.

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesareal), utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av utvendig solskjerming og levegger, endring av utvendige farger, etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene eller nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av utvendige parkeringsplasser fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsdel i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig å utbedre, plikter sameieren strakt å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonene selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon, eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som iht. § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiften kan kreves dekket av sameieren etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følge av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i [burettslagslova §§ 5-13 og 5-15](#).

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som i [burettslagslova § 5-18](#).

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sone plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf [eierseksjonsloven § 26](#). Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. [eierseksjonsloven § 27](#).

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid bestemmes av det sameiermøtet som foretar valget. I tillegg velges 1 varamedlem for ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene skal være sameiere eller tilhøre en sameiers husstand. Dersom et styremedlem selger sin seksjon trer varamedlemmet inn som ordinært styremedlem frem til neste ordinære sameiermøte.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere, som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

Varsel og innkalling sendes til sameierens oppgitte e-postadresse, samt slås opp ved postkasser.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaring eller vedlikehold.
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap.
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål dersom dette ikke strider mot gjeldende reguleringsplan.

- Tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser det rettslige rådgigheten over seksjonen.
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om [eierseksjoner § 41](#).

Jf. lov om [eierseksjoner § 45](#) skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

§ 16

Forsikring

Sameiet har ikke felles forsikringer av bygninger. Hver sameier plikter å tegne byggforsikring for sin andel, samt innboforsikring.

Hver sameier skal forelegge forsikringsbevis for styret på hvert ordinære sameiermøte.

§ 17

Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18

Endringer i vedtektene

Endring i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19

Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

ooOoo

Nabolagsprofil

Bjørnheimveien 20B - Nabolaget Søndre Høybråten - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Bjørnheim Linje 64	2 min 0.2 km
Ellingsrudåsen Linje 2	13 min 0.8 km
Haugenstua stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	15 min 12.1 km
Oslo Gardermoen	29 min

Skoler

Bakås skole (1-7 kl.) 264 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	11 min 1 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 445 elever, 30 klasser	17 min 1.2 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	12 min 1.1 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 247 elever, 20 klasser	20 min 1.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	9 min 4.1 km
Hellerud videregående skole 600 elever	12 min 6.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

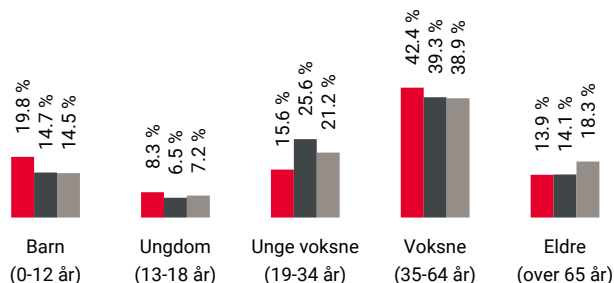
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Høybråten	1 656	608
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Frydenlund barnehage (1-5 år) 54 barn	9 min 0.8 km
Bjørnheim barnehage (1-5 år) 49 barn	10 min 0.9 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Joker Høybråten Post i butikk, søndagsåpent	10 min 0.9 km
Kiwi Ellingsrud	13 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Gateparkering

Lett 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100

Sport

⚽	Bakås skole	9 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
⚽	Frydenlund	10 min	🚶
	Ballspill	0.8 km	
🏊	Mudo Furuset	13 min	🚶
🏊	Actic Furuset Senter	13 min	🚶

Boligmasse



35% enebolig
33% rekkehus
3% blokk
29% annet

«Stille og rolig nabolag med trivelige naboer og lite trafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Furuset Senter

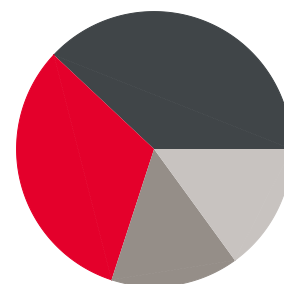
13 min 🚶



Vitusapotek Furuset

13 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
38% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



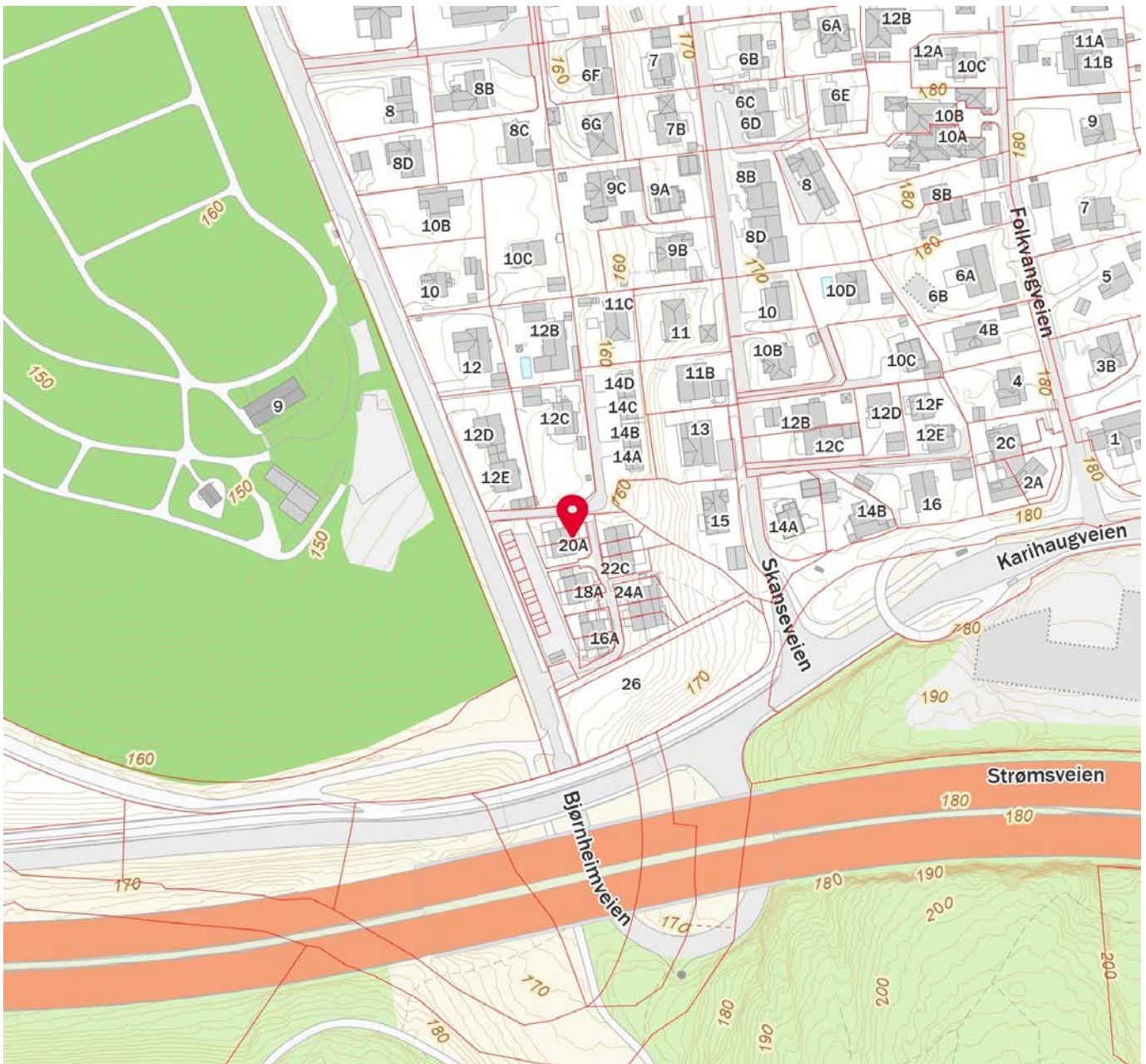
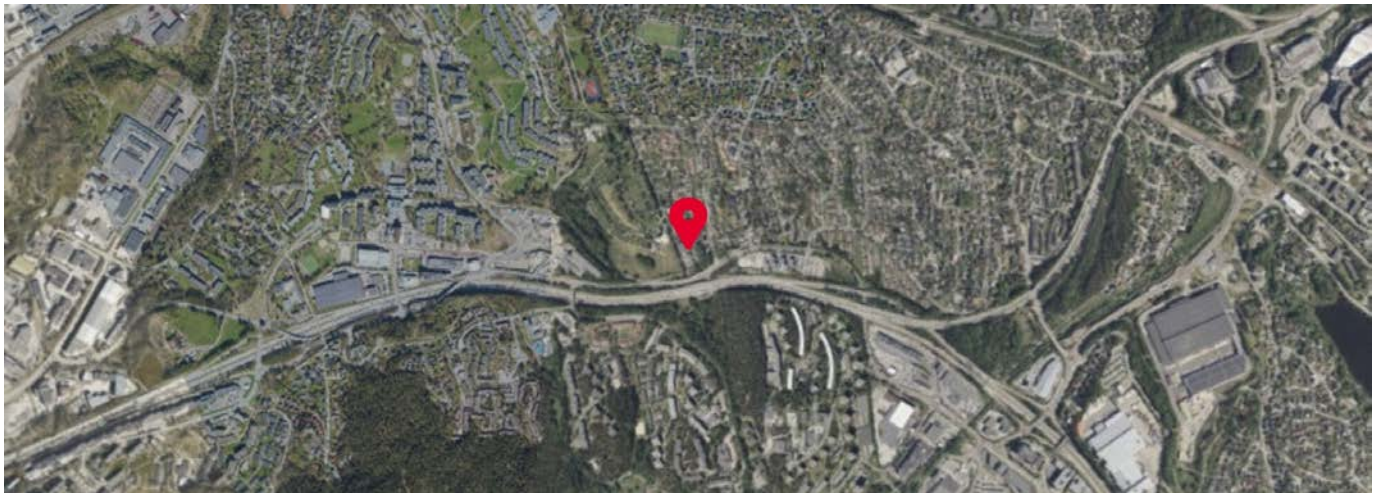
0%

47%

■ Søndre Høybråten
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 eiendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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: Bjørnheimveien 20B
1086 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre