PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HØYENHALLVEIEN 84

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Høyenhallveien 84
0678 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
4	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 17/08/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 474
Hjemmelshaver:	Tor Olav Aasgaard og Elin Kristine Gjennestad
Seksjonsnr:	Ikke aktuelt.
Festenr:	Ikke aktuelt.
Andelsnr:	Ikke aktuelt.
Tomt:	225 m²
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomst:	Offentlig tilknyttet
Vann:	Offentlig tilknyttet
Avløp:	Offentlig tilknyttet
Regulering:	S-4220 (Under revisjon)
Offentl. avg. pr. år:	Ikke opplyst.
Forsikringsforhold:	Ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Innhentes av megler.
Byggeår:	1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	11.08.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult. Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Tilstede under befaringen:	Tor Olav Aasgaard
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 225 kvm.

OM BYGGEMETODEN:
Rekkehus over tre plan, oppført i 1988.
Søpt betongsåle på mark med markisolering. Fundamentert på antatt faste/stabile masser.
Trebjelkelag i etasjeskillere.
Bindingsverk av tre, isolert med mineralull i yttervegger.
Fasade med liggende panel.
Takverk utført med takstolkonstruksjon, sutakplater, sløyfer og lekter. Takrenner og nedløp i stål. Taket er tekket med betongstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Rekkehus over tre plan godt og sentralt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av både blokk- og småhus. Rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av fasiliteter- og rekreasjonstilbud. Kort avstand til skole og barnehage.

Innvendig og utvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men er dog noe preget av elde og bruksslitasje. Påkostninger i form av vedlikehold og fornyelser må beregnes.
Flislagt bad og IKEA kjøkken fra 2015.
Boligen disponere egen hage med stor markterrasse målt til ca. 47 kvm. samt platting på forsiden målt til ca. 12 kvm.

ANNET:
Takhøyde stue 1. etg.: 2,36 m.
Takhøyde trapperom i 2. etg.: 2,21 m.
Takhøyde i loftstue: 2,09 m på det høyeste.

Oppvarming:
Boligen varmes primært opp med elektrisk oppvarming.
Varmekabel i gulv på bad og entré
Mulighet for peis i stuen.

Brannteknisk:
Røykvarsler montert i tak i trapperom 1. etg., 2. etg. og loftsstue.
Det er brannslukningsapparater i boligen. Det bør være en i hver etg.

Parkering:
Garasjeplass i fellesanlegg med fjernstyrt portåpner. Gjesteparkering like ved.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende regler for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Byggesakstegning fra 1986.
Ferdigattest rekkehus datert 28.05.1990.
Husordensregler og vedtekter.
Årsberetning 2024.
Protkoll fra årberetning 2024.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etg.
Gulv: Malt flis i wc, entré og bod. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis over benkeplate på kjøkken. Tapetserte fliser på wc. Øvrige vegger med malte flater eller malte mdf-plater.
Tak. Malte flater. Ubehandlet gips i bod.

2 Etg.
Gulv: Flis på bad. Belegg i vaskerom. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad. Øvrige vegger av malte/tapetserte flater.
Tak. Malte flater.

Loft.
Gulv: Furugulv
Vegger: Malte flater.
Tak. Malt panel

Det ble registrert noe svanker/ujevnheter i gulv. Det er ikke uvanlig med ujevnheter i en slik type bolig mht. byggeskikk og alder.
Det ble registrert noe bruksslitasje og tørkesprekker på malte flater (vegger og tak).
Parkettgulv er preget av elde og bruksslitasje. Skade etter fukt i trapperom i 1. etg.
Generelt er overflater preget av elde og bruksslitasje og vil ha behov for påkostninger ifm. vedlikehold og fornyelser.

Overflater gis TG2 grunnet ovenstående merknader.





MERKNADER OM ANDRE ROM:

Loftsareal er ikke byggemeldt som oppholdsrom og er således ikke godkjent til varig opphold.
Det bør søkes om bruksendring.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Boligen fremstår i all hovedsak som fremvist på byggesakstegning fra 1986.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	54	5		59	52	2
2. Etg.	53				53	
Loft	20				20	
SUM BYGNING	127	5		59	125	2
SUM BRA	132					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. Etg.:
Stue, spisestue, kjøkken, wc, trapperom, bod og entré.

2. Etg.:
Tre soverom, bad, vaskerom og trapperom

Loft:
Loftstue, kontor, trapperom.

BRA-e:

Utvendig bod målt til ca. 5 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av en platting i forkant av boligen målt til ca. 12 kvm. samt en markterrasse i hagen målt til ca. 47 kvm.
Boligen er målt opp med lasermåler.

GARASJE / UTHUS:

Parkering i felles garasje. Forhold ikke vurdert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

17/08/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Grunn og fundamenter

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

Byggegrunn er ikke kjent.

Bygningen er oppført på støpt betongsåle, antatt isolert mot mark. Fundamentert til antatt faste/stabile masser.

Da bygningen er oppført på mark uten kjeller, er det normalt ikke behov for dreneringssystem rundt selve grunnmuren. Konstruksjonen vurderes som mindre utsatt for fuktinntrengning fra grunnen, men det anbefales likevel å sikre god bortledning av overflatevann gjennom terrengtilpasning og kontroll av taknedløp.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Boligen har ikke krypekjeller.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG iu 1.3 Terrengforhold

Anbefalt fall på terrenget bort fra grunnmuren er minimum 1:50 (2 % fall). Dette betyr at terrenget bør ha et fall på minst 2 cm per meter, målt fra grunnmuren og utover. Dette er ikke mulig å måle grunnet platting/markterrasse.

Foran og bak boligen er tomten tilnærmet flat. Kun visuelt kontrollert.

Boligen ligger i skrånende terreng. Av naturlige årsaker vil det følgelig være tilsig (vannårer i fjell/terreng) av vann mot vestre del av grunnmur og fundament.

Merknader: Forholdet bør holdes under oppsyn og jevnlig kontrolleres om mulig.



2. Yttervegger

TG 2 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 tilstrekkelig lufting for 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.

Boligens fasade er kledd med liggende panel/kledning fra antatt bygeår.

Det er ikke mulig å kontrollere om yttervegger er luftet grunnet plassering av platting/markterrasse.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det ble registrert panel på yttervegg som er preget av elde og værslitasje. Normalt periodisk vedlikehold og fornyelser må forventes.

Til opplysning:
De fleste boliger fra denne tiden ble bygget med bindingsverk (trestendere) med mineralullisolasjon, kombinert med vindsperre (ofte asfaltplater, papp eller plastbelagt trefiberplate). Utvendig kledning ble normalt montert direkte på vindsperren.
Det betyr at luftet kledning (spalte mellom vindsperre og kledning) ikke var vanlig standardløsning i 1988.





3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2017.
Fasadevinduer med 3-lags isolerglass fra 1988.
V-lux takvinduer. Ukjent alder.

Merknader: Samtlige takvinduer er punktert og har behov for utskifting.

Det ble registrert elde og vær-/bruksslitasje på øvrige vinduer og ytterdør. Forholdet gir TG2.





4. Tak

TG iu 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Taket er kun visuelt kontrollert via bilder fra mobiltelefon.
Det er ikke avdekket synlig problematikk.

Merknader: Taket bør kontrolleres av fagperson på sikker måte for å vurdere tilstanden konkret.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





TG iu 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Undertaket antas å være i fra 1988

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

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er ikke mulig å undersøke undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen).

Merknader: Forhold ikke vurdert.

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er innredet senere enn boligen ble bygget.

Takkonstruksjonen består av takstoler med sutakplater. Konstruksjonen er kun synlig fra kneloft/lagringsrom. Det er ikke registrert synlig fuktproblematikk ved befaring. Isolasjonen er ført helt ut mot sutakplatene, og det er ikke observert synlig ventilasjon i konstruksjonen.

Merknader: Det bør etableres ventilering mot raftekasse ved å trekke (synlig glippe) deler av isolasjonen bort fra undertak




6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Boligen disponerer to markterrasser/platting målt til ca. 47 og 12 kvm.
Underliggende bærende konstruksjoner av antatt impregnert trevirke. Ikke mulig å fastslå da konstruksjonen er skjult.
Terrassebord som toppgulv.

Det er etablert levegg av tre mellom naboer.

Merknader: Toppgulv/terrassebord er noe preget av elde og vær-/bruksslitasje. Normalt periodisk vedlikehold og påkostninger må forventes.



7. Våtrom

7.1 Bad

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med skillevegg av herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av høyskap og servantskap med skuffer og toppmontert servant av porselen og med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speilskap med overliggende lyslist.
Vegghengt klosett.

Merknader: Badet ble pusset opp i 2015 og er nå 10 år gammelt. Dette betyr at rent aldersmessig befinner badet seg i en overgang mellom TG1 og TG2.
TG1 settes da badet fremstår som i god befatning uten nevneverdig synlig problematikk.

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 påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Flislagt gulv.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende fall/høydeforskjell fra flis ved terskel til overside av slukrist samt fal til sluk i dusjsonen.

Merknader: Myk fug/silikon ble fornyet på befaringsdagen.

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

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.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Plastsluk (rennesluk) med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er utført hulltaking (73 mm.) bak dusjen i tilstøtende rom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i tilstøtende veggkonstruksjon (bunnsvill var ikke tilgjengelig). Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Merknader: Det er ikke fremvist dokumentasjon for membran eller skjulte konstruksjoner/installasjoner.
Dokumentasjon bør fremskaffes/rekvireres om mulig.
Forholdet gir lokal TG2.





8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

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.

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2015.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.
Hvite profilerte folierte fronter på over- og underskap.
Benkeplate av tre og med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med utkast på yttervegg.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det bør monteres komfyrvakt til platetopp, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater. Krav etter 2010.

Kjøkkenet er generelt preget av elde og bruksslitasje. Påkostninger ifm. vedlikehold og fornyelser må beregnes.





9. Rom under terreng

9.1

Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vannrør i boligen ble fornyet i 2015.
Avløpsrør med stammer fra 1988 og lokalt fornyet i bad og kjøkken i 2015.

Stoppekran lokalisert i rørkasse i entré med adkomst via luke. Rørkassen/stoppekran er lekkasjesikret med waterguard.
Lokalt fordelerskap på vegg i vaskerom. Synlig lekkasjerør med utløp via ventil på vegg i bad.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF





TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 198L plassert i vaskerom.

Merknader: Varmtvannsberederen er tilfredsstillende lekkasjesikret da den står i rom med sluk.

Ifølge installasjonsstandarden NEK 400 kreves det at nye varmtvannsberedere med effekt på over 1 500 W skal være fast tilkoblet til det faste elektriske anlegget – det vil si uten bruk av støpsel og stikkontakt. Dette bør etableres.



Ingen 10.3 Vannbåren varme

Boligen har ikke vannbåren varme.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

Ingen 10.4 Varmesentraler

Boligen har ingen varmesentraler.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1988

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

©mstr.no

Tilluft via veggventiler og spalter over vinduer.
Avtrekk via ventiler i tak.
Delvis mekanisk avtrekk ved bruk av baderomsvifte og ventilator på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

For å sikre tilstrekkelig sirkulasjon via det mekaniske systemet er anlegget avhengig av at enten ventilator eller baderomsvifte til enhver tid står på.

Til info:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer. Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.





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 var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

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 ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring på 3 x 40 ampere.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen ble målt til 239V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Anlegget er sporadisk fornyet ifm. utførte moderniseringer.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Slukrist bør jordes.

Kursfortegnelsen bør oppdateres.

Grunnet manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget bør det utføres en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

Påkostninger ifm. vedlikehold og fornyelser bør beregnes.

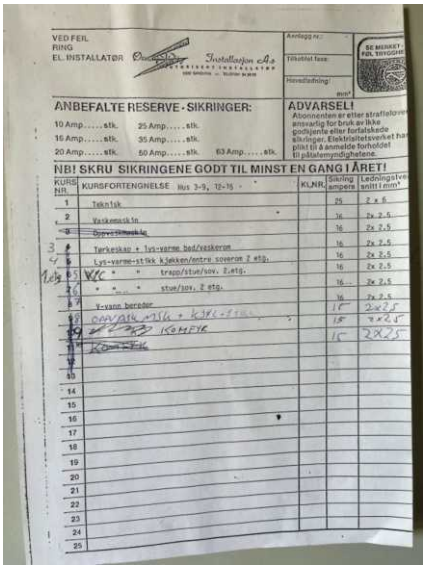
Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.









©mstr.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i deler av trappene. Åpning mellom trinn er større en hva som er tillat iht. forskrift.
Tiltak: Trinn må tettes/minimere åpning ned til dagens forskrift (10 cm) og håndløper må etableres for å lukke avviket.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Jevnlig kontroll av bygningsdeler er viktig for å sikre at huset forblir i god stand og for å unngå større skader som kan føre til kostbare reparasjoner.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
2.1	Yttervegger
	TG2 sette grunnet antatt manglende lufting av yttervegg samt alder og slitasje. Konstruksjonen har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	TG2 settes grunnet alder på konstruksjon samt manglende lufting mot raftekasse.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet alder og slitasje. Normalt periodisk vedlikehold og påkostninger må forventes.
8.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 settes grunnet elde og bruksslitasje. Påkostninger ifm. vedlikehold og fornyelser må beregnes.
10.2	Varmtvannsbereder
	TG2 settes grunnet alder og bruk av støpsel og stikkontakt.
10.5	Ventilasjon
	TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
3.1	Vinduer og ytterdører
	TG3 settes grunnet punkterte takvinduer. Tiltak: Utskifting av takvinduer. TG2 settes på øvrige vinduer og ytterdør grunnet elde og vær-/bruksslitasje
	Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251199

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Tor Olav Aasgaard	Elin Kristine Gjennestad

Gateadresse
Høyenhallveien 84

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251199

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovasjon av bad utført av selskapet som nå heter Assemblin i Ski
Arbeid utført av	Assemblin

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	total renovering fra bunnen og opp

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet innvendige stikkontakter i hele bolig for å få jording i alle stikk. Byttet også alle sikringer til automatsikringer.
Arbeid utført av	TH Elektro

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I garasje og plassert på dedikert parkeringsplass for boligen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251199

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251199

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251199

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tor Olav Aasgaard	de70ce17fd01269e56158b d9171208b1a6eefa05	16.08.2025 20:42:07 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Kristine I	226676aa8400afbe3d48 91d6ce98333bab773a1f	16.08.2025 20:46:00 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251199

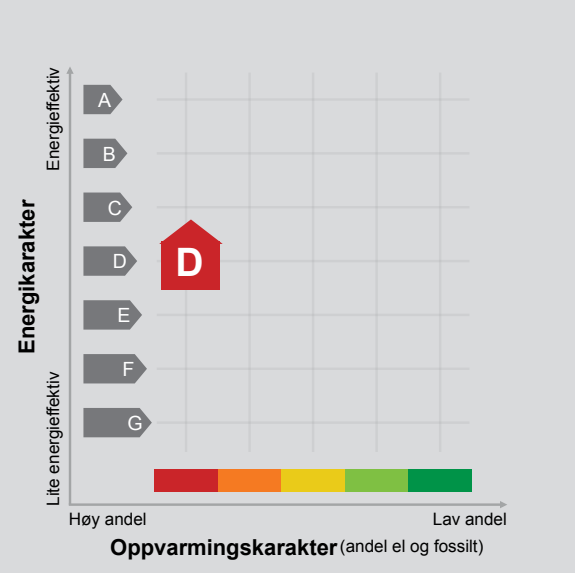
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Høyenhallveien 84
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	474
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81065705
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-156057
Dato	16.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Montering tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1988
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	127
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 9: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Høyenhallveien 84

Nabolaget Høyenhall - vurdert av 126 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	5 min 0.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	16 min 1.3 km
Østensjø skole (1-7 kl.) 530 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 3.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 4.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Manglerud Senter	8 min
Bryn Senter	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Traktorveien Linje 78B	3 min 0.2 km
Manglerud Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	18 min 1.4 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.5 km

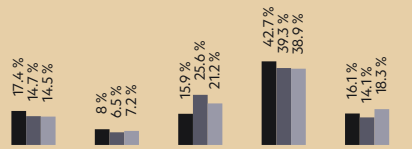
BARNEHAGER

Solfridbakken barnehage (1-5 år) 70 barn	5 min 0.3 km
Husmannsplassen barnehage (1-5 år) 81 barn	6 min 0.5 km
Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	10 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Manglerud Senter	8 min
Meny Manglerud	8 min

ALDERSFORDELING



Barn (0-12 år)	Ungdom (13-18 år)	Unge voksne (19-34 år)	Voksne (35-64 år)	Eldre (over 65 år)

Område	Personer	Husholdninger
Høyenhall	2 669	1 051
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Høyenhall skole	5 min
Høyenhallen/Fokushallen	5 min
Fresh Fitness Manglerud	8 min
EVO Bryn	8 min

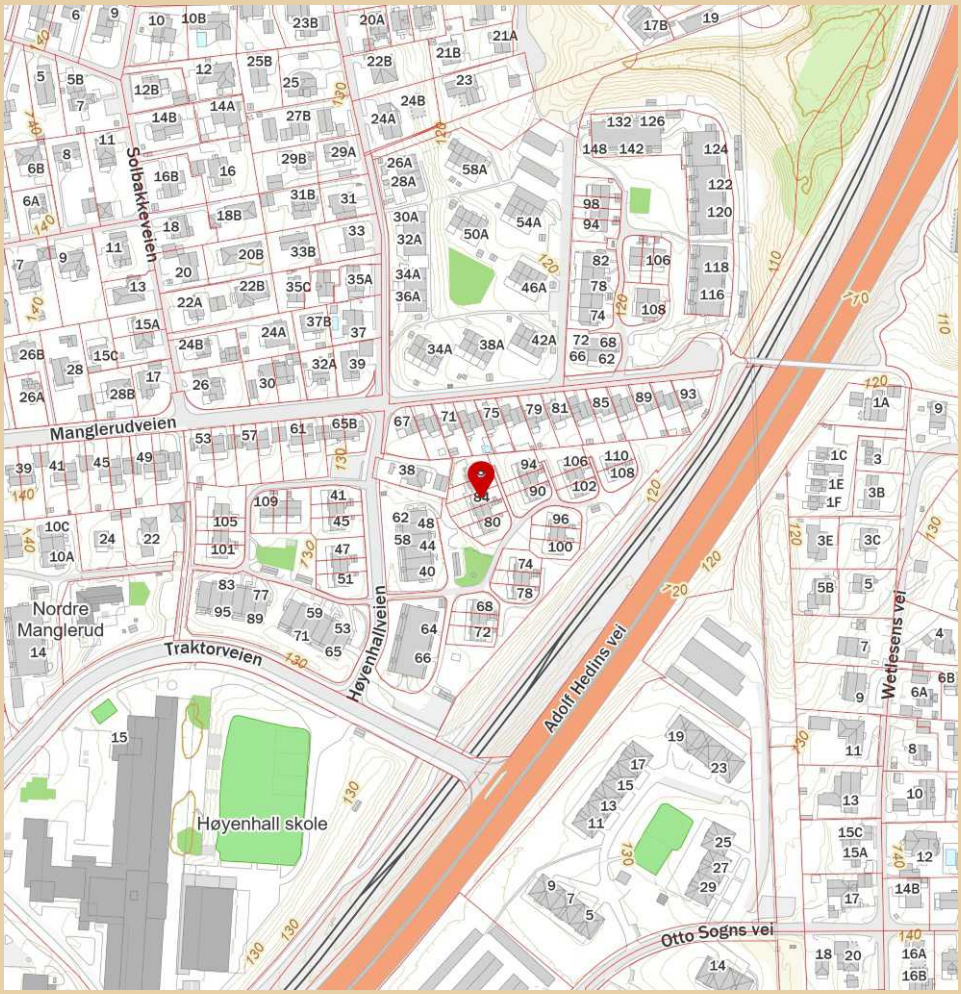
«Det er en koselig, grønn lunge ikke langt fra Oslo sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 88/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Solfridbakken Huseierforening II

Organisasjonsnr.: 975658317

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Mandag 22. april 2024, kl. 18:00

Høyenhall velhus, **Drivhusveien** 2.

Sakliste:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Regnskap 2023
4. Budsjett 2024
5. Innkomne forslag
   - 5.1 Forslag fra styret
   - 5.2 Forslag fra beboerne
6. Styrets honorar
7. Valg
   - 7.I Valg av styret
   - 7.2 Valg av varamedlemmer
   - 7.3 Valg av valgkomite

På årsmotet har huseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Huseieren har ren til å mote ved fullmel..1ig. Navneseddel leveres ved oppmote på årsmøtet.

Det blir avholdt beboermøte etter årsmøtet.

Oslo 12.04.204

I styret for Solfridbakken Huseierforening:

Kerstin Aarsand | Gisle Langen Enstad | Sigurd Solberg

STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

STYRET:
Kerstin Aarsand (leder)
Sigurd Solberg
Gisle Langen Enstad

VARAREPRESENTANTER TIL STYRET:
Øyvind Qvenild
Lars Eknes Rasmussen

VALGKOMITE:
Tor Aasgaard, Jarle Svenningsen

2023 har forløpt normalt uten større hendelser. Det har vært holdt vår- og høstdugnad som vanlig med kontainer for hageavfall.

Vårrengjøring og snørydding har vært utført av Gårdreform. De har vært raskt ute med snørydding, beboere som evt opplever skader bes varsle om dette til leverandøren og henvise til vår avtale.
Oppgradering av skråning mellom lekeplass og søppelskur ble gjort, resultatet er vi fornøyd med.
Takfornyingsprosjekt administrert av styret samt oppgradering av søppelboder i samarbeid med blokkene er ferdig.
Det var en del utfordringer med elbil-ladere, oppgradering av anlegget med bedre wifi-dekning ble akkurat ferdigstilt i samarbeid med blokkene.

Det er gjennomført 5 styremøter i løpet av året, for oppdatering ny styreleder, behandling av saker og koordinering av nevnte utførte oppgaver i forrige avsnitt.

Julemarkering i desember med gløgg og tenning av julelys.

Styret, Oslo 22.04.2024.

3. REGNSKAP 2023

a. Resultatregnskap (se vedlegg)

b. Noter (se vedlegg)

c. Balanse (se vedlegg)

4. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt for forventede inntekter og utgifter for 2024. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, Budsjett 2024 (se vedlegg).

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1. Forslag fra styret.

a. Det er behov for økning av felleskostnadene og styret fastslår en økning til 1950 pr måned. Dette kommer som et behov med tanke på økte priser i samfunnet generelt og dermed økte utgifter for sameiet i forbindelse med fellestjenester, evt oppgraderingsbehov, strøm osv.

b. Det må utarbeides en plan for fremdriften for vedlikehold av støyvegg.

5.2. Forslag fra beboerne.

Ingen innkomne forslag.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret:

a. Styrets honorar forblir uendret på kr 20 000.

7. VALG.

Valgkomiteen har bestått av Tor Aasgaard og Jarle Svenningsen. Valgkomiteen har følgende innstilling:

7.1. Valg av styret:

Leder: Kerstin Aarsand – ikke på valg
Styremedlem: Lars Eknes Rasmussen – på valg for 2 år
Styremedlem: Eirik Sleipnes Sivertsen– på valg for 2 år

7.2. Valg av vararepresentanter til styret:

Øyvind Qvenild – ikke på valg

7.3. Valg av valgkomite:

Tor Aasgaard - ikke på valg
Jarle Svenningsen - ikke på valg

BESKYTTET

SOLFRIDBAKKEN HUSEIERFORENING II
ORG.NR. 975 658 317, KUNDENR. 3068

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	448 800	448 800	448800	514800
SUM DRIFTSINNTEKTER		**448 800**	**448 800**	**448800**	**514800**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2820	-3000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20000	-20000
Regnskapsførerhonorar		-38 519	-37 018	-35000	-40000
Drift og vedlikehold	5	-158 980	-103 365	-120000	-80000
Kommunale avgifter	6	-108 597	-95 802	-100000	-115000
Energi/fyring		-62 746	-17 765	-20000	-40000
TV-anlegg/bredbånd		-116 517	-101 233	-100000	-117000
Andre driftskostnader	7	-45 947	-43 512	-50000	-48000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-554 126**	**-421 514**	**-393820**	**-463000**
DRIFTSRESULTAT		**-105 326**	**27 286**	**54980**	**51800**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	8 595	2 294	500	6000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**8 595**	**2 294**	**500**	**6000**
ÅRSRESULTAT		**-96 731**	**29 580**	**55480**	**57800**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	29 580		
Fra opptjent egenkapital		-96 731	0		

BESKYTTET

SOLFRIDBAKKEN HUSEIERFORENING II
ORG.NR. 975 658 317, KUNDENR. 3068

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	1 819
Forskuddsbetalte kostnader		30 147	28 628
Driftskonto OBOS-banken		25 981	182 818
Sparekonto OBOS-banken		295 947	235 787
SUM OMLØPSMIDLER		**352 144**	**449 052**
SUM EIENDELER		**352 144**	**449 052**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		347 284	444 015
SUM EGENKAPITAL		**347 284**	**444 015**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 400	3 400
Leverandørgjeld		1 460	1 637
SUM KORTSIKTIG GJELD		**4 860**	**5 037**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**352 144**	**449 052**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.4.2024

Styret i Solfridbakken Huseierforening II

Kerstin Aarsand — Kerstin Aarsand

Gisle Langen Enstad — Gisle Langen Enstad

Sigurd Solberg — Sigurd Solberg

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	418 000
Asfaltering	30 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**448 800**

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 495
Drift/vedlikehold fellesanlegg (søppelbodene)	-96 885
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-158 980**

NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-108 597
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-108 597**

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-6 954
Snørydding	-32 071
Andre fremmede tjenester	-638
Andre kontorkostnader	-995
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-45 947**

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 056
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	179
SUM FINANSINNTEKTER	**8 595**

BESKYTTET

Solfridbakken Huseierforening II
Organisasjonsnr.: 975 658 317

REFERAT ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Mandag 22. april 2024, kl. 18.00
Høyenhall Velhus

1. KONSTITUERING

a. Opptelling av stemmeberettigede fremmøtte og fullmakter.

Til sammen 17 stemmeberettigede (0 fullmakter)

68	**70**	**72**	**74**	**76**	**78**	**80**	**82**	**84**	**86**	**88**
X		X	X	X		X	X	X	X	
90	**92**	**94**	**96**	**98**	**100**	**102**	**104**	**106**	**108**	**110**
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

X = Fremøtt, F = Fullmakt, 0 = Fraværende

b. Valg av sekretær (referent) og to personer til å underskrive protokollen.

Sigurd Solberg (nr. 102) ble valgt som referent. Jorunn Andersen (nr. 68) og Øyvind Qvenild (nr. 94) ble valgt til å underskrive protokollen

c. Godkjennelse av innkalling og saksliste.

Innkallingen ble godkjent.

d. Valg av møteleder.

Kerstin Aarsand (nr. 96) ble valgt som møteleder.

2. STYRETS ÅRSRAPPORT 2023

Årsrapporten ble lest opp av møteleder.

Det kom forslag om å samle tilbakemeldinger om skader etter snømåking slik at styret kan ta dette samlet på vegne av beboerne.

3. REGNSKAP 2023

a) Resultatregnskap (se vedlegg)
b) Noter (se vedlegg)
c) Balanse (se vedlegg)

Det kom forslag om at styret henter inn pris for asfaltering. Ønske om at vi får råd og veiledning fra kyndig person som ikke bare har mål om å selge oss noe.

Regnskapet ble godkjent av årsmøtet.

4. BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt for forventede inntekter og utgifter for 2024. Tallene er vist som egen kolonne i resultatregnskapet, Budsjett 2024 (se vedlegg).

Budsjettet ble godkjent av årsmøtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

5.1. Forslag fra styret.

a) Det er behov for økning av felleskostnadene, og styret foreslår en økning til 1950 per måned. Dette kommer som et behov med tanke på økte priser i samfunnet generelt, og dermed økte utgifter for sameiet i forbindelse med fellestjenester, evt. oppgraderingsbehov, strøm osv.

Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

b) Det må utarbeides en plan for fremdriften for vedlikehold av støyvegg.

5.2 Forslag fra beboerne.

Ingen innkomne forslag.

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag fra styret:
a) Styrets honorar forblir uendret på kr 20 000.

Forslaget ble godkjent av årsmøtet.

7. VALG.

Valgkomiteen har bestått av Tor Aasgaard og Jarle Svenningsen. Valgkomiteen har følgende innstilling:

7.1. Valg til styret:

Leder: Kerstin Aarsand – *ikke på valg*
Styremedlem: Lars Eknes Rasmussen – *på valg for 2 år*
Styremedlem: Erik Ekstrøm Sivertsen – *på valg for 2 år*

Vedtatt ved akklamasjon.

7.2 Valg av vararepresentanter til styret:

Øyvind Qvenild – *ikke på valg*

7.3 Valg av valgkomite:

Tor Aasgaard – *ikke på valg*
Jarle Svenningsen – *ikke på valg*

Styreleder	*Referent*	*Beboer*	*Beboer*
Kerstin Aarsand	*Sigurd Solberg*	*Jorunn Andersen*	*Øyvind Qvenlid*

VEDTEKTER

1.

Sameiets navn er Solfridbakken Huseierforening II

2.

Formål med dannelsen av huseierforening er å:

1. Ivareta driften av huseierforeningen.
2. Administrere og vedlikeholde fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles inntresse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles inntresse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på generalforsamlingen, jfr. pgrf. 9.

3.

Utgifter og inntekter fordeles i henhold til leilighetens størrelse.

4.

Den enkelte eier har full rettslig råderett over sin leilighet, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meldes styret til registrering.

Huseierforeningen forbeholdes panterett i hver leilighet med kr 10.000,- til dekning av huseierforeningens fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter 90% av lånetakst avholdt etter Forsikringsrådets regler.
Panteretten tinglyses som heftelse på leiligheten. Huseierforeningens styre plikter å gjennomføre nødvendig prioritetsvikning uten unødvendig opphold etter anmodning fra leilighetens eier.

Innehaver av den enkelte leilighet er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter og eventuelt andre utgifter som huseierforeningen har fastsatt blir betalt og hefter også for tidligere eiers forpliktelser.

5.

Huseierforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen. Styret innkaller skriftlig til den ordinære generalforsamling (årsmøte) med minst 8-åtte – og høyst 20-tjue dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte.
Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøte holdes innen utgangen av april måned.
Et varsel som angir tid og sted sendes ut 6 uker før møte og forslag som ønskes behandlet sendes inn skriftlig til styret senest 2 uker etter at varselet er mottatt.
For at forslag som nevnt i pgrf. 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

6.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av eierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinær generalforsamling med minst 3-tre- dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte og de saker som vil bli behandlet.

7.

I generalforsamlingen har eierne stemmerett med en stemme for hver leilighet de eier. Foruten har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Eierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Ingen kan ha mer enn en fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende generalforsamling med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

8.

På ordinær generalforsamling skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskapet.
3. Valg av styre og vararepresentanter.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9.

Generalforsamlingen ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede velger generalforsamlingen en møteleder blant de tilstedeværende eiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på generalforsamlingen. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedværende eiere, valgt på generalforsamlingen.
Protokollen skal holdes tilgjengelig for eierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i huseierforeningen eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlig.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte eier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle eierne.

10.

Ingen kan som eier eller fullmektig delta i noen avstemning på generalforsamlingen om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.
Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

11.

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender velger generalforsamlingen et styre på 3 medlemmer med 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av den ordinære generalforsamling i det år tjenestetiden utløper. Styre skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær av valgt møteleder.

12.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.
Vedtak treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggender representerer styret eierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem i fellesskap.
Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst to ganger i året.

13.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i .

14.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor, valgt på generalforsamlingen.

15.

Beboerne plikter å følge de regler som til enhver tid er fastsatt i grendelaget, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på eierens forpliktelser overfor huseierforeningen.

16.

Huseierforeningens utgifter skal fordeles på eierne i.h.t. pgrf.3.
Styret fastsetter a kontobeløpet som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte eier.
Unnlatelse av å betale de utlignede andeler av huseierforeningens forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig mislighold som gir huseierforeningen rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneder skriftlig varsel, å flytte og selge leiligheten.

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leieligheten.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på påfølgende årsmøte.

3. Henvendelse til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverenstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveier er ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og syketransport. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør benyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til sikkerhet. Gjesteparkeringsplassene skal fortrinnsvis brukes av gjester.

5. Søppel må pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Den må ikke brukes på en slik måte at andre sjeneres.
   Fra kl.23.00 til kl.06.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på om stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.
   Teppebanking på terrassene og balkongene må unngås. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene.

9. Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

10. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige faste innredninger.
    Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
    Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas.
    Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

REGLER FOR DYREHOLD

1. Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område.

2. Dyrehold tillates, dog skal styret informeres.

3. Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet etc. Dyr på lekeplassene er forbudt.

4. Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiet område.

5. Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område.
   Barn må ikke alene ha ansvar for dyr.
   Eier av dyr er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.

6. Alle beboerne har rett til å følge opp at disse reglene overholdes.
   Ved gjentatte overtredelser har styret i sameiet myndighet til å forlange dyret fjerne fra sameiets område.

STATUTTER
FOR
SOLFRIDBAKKEN FELT C GRENDELAG

1.

Grendelaget omfatter: Boligsameiet Solfridbakken Terrasse 3
Solfridbakken Huseierforening II

2.

Formålet er å disponere og forvalte arealer, rom og materiell som er felles, samt administrere en eventuell vaktmestertjeneste.

3.

Grendelaget får midler til sin drift ved tilskudd fra respektive medlemslag.

4.

Grendelagets styre består av lederne i medlemslagene, som har egen generalforsamling og konstituerer seg selv som styre.
Det skal være varamenn fra hvert lag.

5.

Styret er beslutningsdyktig når minst 1 fra hvert lag er tilstede i styremøte.

6.

Det utarbeides budsjett og eget regnskap som revideres av registrert revisor.

7.

Naturlige arbeidsoppgaver er felles garasje, felles tomt, snørydding, vaktmestertjenste, felles sammenkomster, antenneanlegg og annet felles vedlikehold.

Approbasjon.

Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII • 68 30 40

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/90-292 m.fl. Manglebergveien felt C Hus 3	Journalnr.	86/3637
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	7.7.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		

OHO/RF

Oslo, den 27.november 1986

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.11.86 på kartet samt brannvesesets- og byplankontorets uttalelser av henholdsvis 19.11 og 30.09.86.
Det må redegjøres for konstruksjoner.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap 47 o i gjeldende forskrifter

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Terrasse/balkong må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.
Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52:31.
Vegger merket med rødt må utføres som B-30 konstruksjon til opp under taktekkingen.
Ildsted må meldes særskilt til Oslo Brannvesen.
Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overing.
Røykvarsler må monteres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 31:4.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [x] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

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

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj. B 17

Odd Hancher Olsen
overarkitekt

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 13.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.472, Høyenhallveien 80.

Journalnr. 86/3637

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Mona og Kai Frogner, Høyenhallveien 80, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 13.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.473, Høyenhallveien 82.

Journalnr. 86/3637

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Reidun Granlund og Haakon Haugerud, Høyenhallveien 82, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....
Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

Oslo, den 13.6.1990

GV/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.474, Høyenhallveien 84.

Journalnr. 86/3637

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Karin Hoff, Høyenhallveien 84, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 III 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 13.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.475, Høyenhallveien 86.

Journalnr. 86/3637

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Elisabeth og Erik Sommer, Høyenhallveien 86, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 · 0560 OSLO 5 · 68 30 40

66 20 20

GV/lw

Oslo, den 13.6.1990

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.148, bnr.476, Høyenhallveien 88.

Journalnr. 86/3637

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
28.5.1990

Bygningens art
Del av rekkehus.

Byggherre
Jarle og Arild Olafsen, Høyenhallveien 88, 0678 Oslo 6.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Plassjef Jan Solbrekken, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

G. Valo

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-14. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	183790-292 m.fl. Manglebergveien felt C Hus 3	Journalnr.	86/3637
Arbeidets og bygningens art	Rekkehus	Innlevert	7.7.86
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.		

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

2 Kart +GAB sendt oppmålingsvesenet 3/2-86 PO

SEND GRAVETILLATELSE 9/1. 87

Meldt GAB F 24/6-88

12-1-87 ip

SEND BYGGETILLATELSE 4/5-87 P.H.

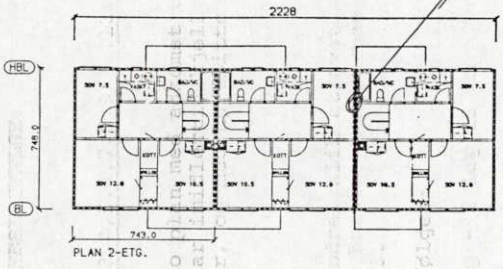
7-5-87 ip

SEND BYGGETILLATELSE Nygenerh. 5/5-88. JG.

9-5-88 ip

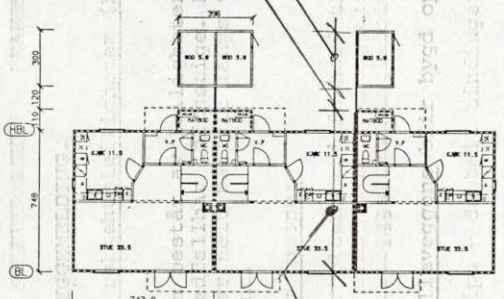
(a1)

B30 vegg.



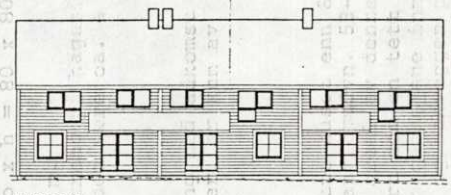
PLAN 2-ETG.

TENNVERNENDE KLEDNING INNVENDIG.
TETT PANELVEGG

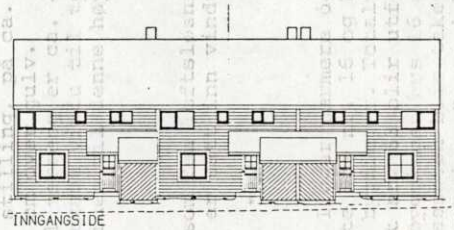


PLAN 1-ETG.

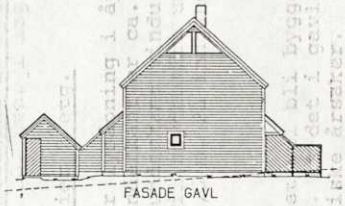
B30 VEGG.



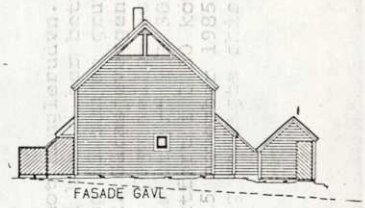
HAGESIDE



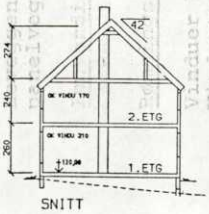
INNGANGSIDE



FASADE GAVL



FASADE GAVL



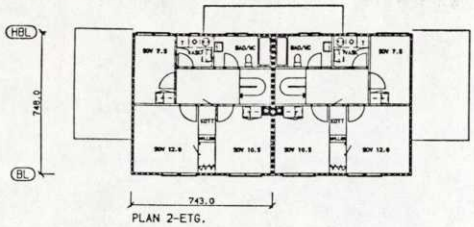
SNITT

VEDLEGG TIL BRANNTEKNISK BESKRIVELSE:
VERTIKALDELT REKKEHUS

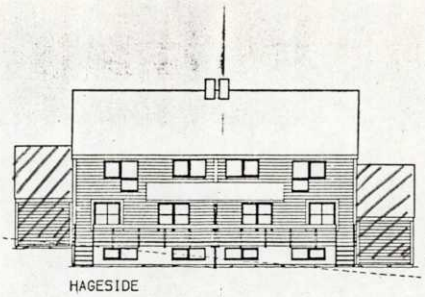
SELVAAG-BYGG	
Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN	
Felt: ---	Kv. nr. 148/292
Tegningen omfatter: PLAN , SNITT O FASADER	
Nummer: 15	Hustype: VERTIKALDELT R.H
Målest. 1:100	Dato: 13/6-86
Tegnet av: H.H	
Prosjekt Nr.	Gruppe: Nummer: Nr.
Form Nr. 1660	A 15 1

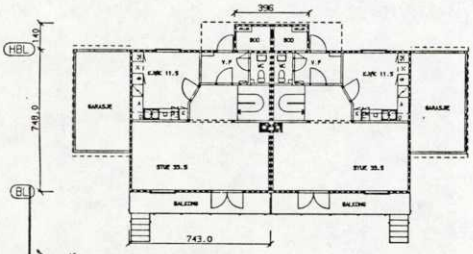
(22)

VEDLEGG TIL BRANNTEKNISK BESKRIVELSE, HVS NR. 16



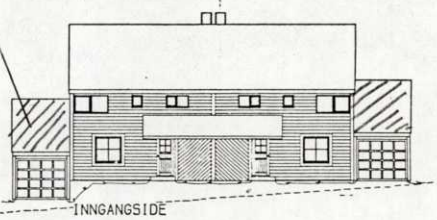
PLAN 2-ETG.


HAGESIDE

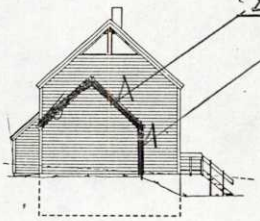


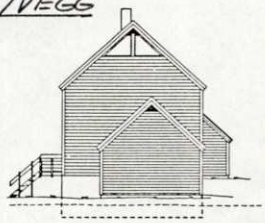
PLAN 1-ETG.

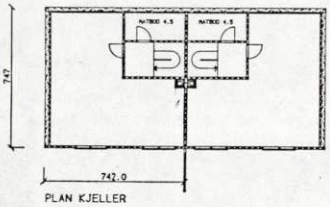
B30


INNGANGSIDE

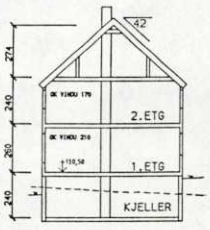
B30 TAK/VEGG


FASADE GAVL


FASADE GAVL



PLAN KJELLER



SNITT

SELVAAG-BYGG

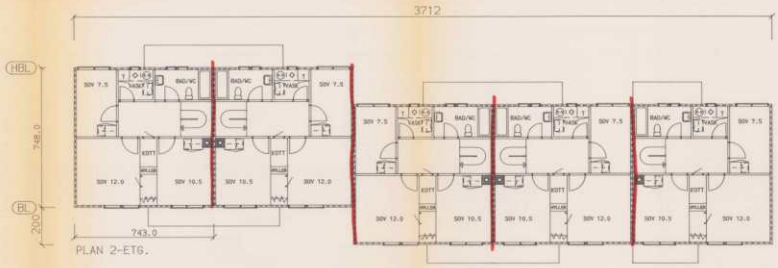
Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Gnr. / Bnr.: 148/292 | Kommune: OSLO

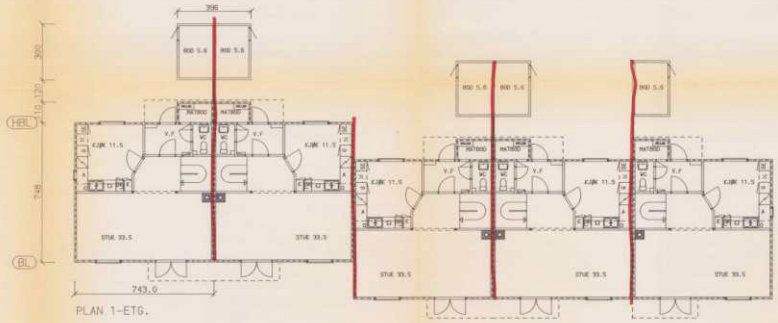
Tegningen omfatter: PLAN , SNITT O FASADER

Tegn.nr.: 16 | Målestokk: 1:100 | Dato: 13/5-86 | Tegnet av: H.H | Kontrollert av:

Prosjekt Nr. | Bygg | Tegn.Nr.: 1660 | A | 16 | 1



PLAN 2-ETG.



PLAN 1-ETG.

RA1 BRA 106 | RA2 BRA 106 | RA2 BRA 106 | RA2 BRA 106 | RA1 BRA 106

OSLO BYPLANKONTOR
005133 01.08.86
BIL NR 3/3

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Gnr./Bnr.: 148/292 | Kommune: 0SL0

Tegningen vedrører: PLANER ,1:100

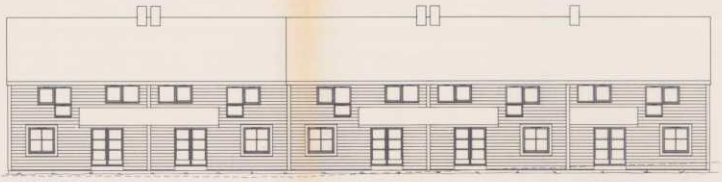
Rekkefølge: VERTIKALDELT R.HUS

Målestokk: 1:100 | Dato: 13/6-86 | Tegnet av: H.M | Kontrollert

Prosjekt Nr. | Gruppe | Nummer | Nr. | Rev.

Tegn. Nr. 1860 A 3 1 --

Rev.	Dato	Rev. vedrører	Rev. av/kontr.



HAGESIDE



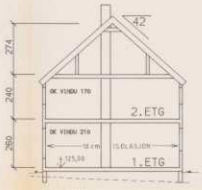
INNGANGSIDE



FASADE GAVL



FASADE GAVL



SNITT

2

SELVAAG-BYGG

Prosjekt: SOLFRIDBAKKEN

Fell: --- | K.nr./R.nr.: 148/292 | Eiendom: 05L0

Tegningen vedrører: --

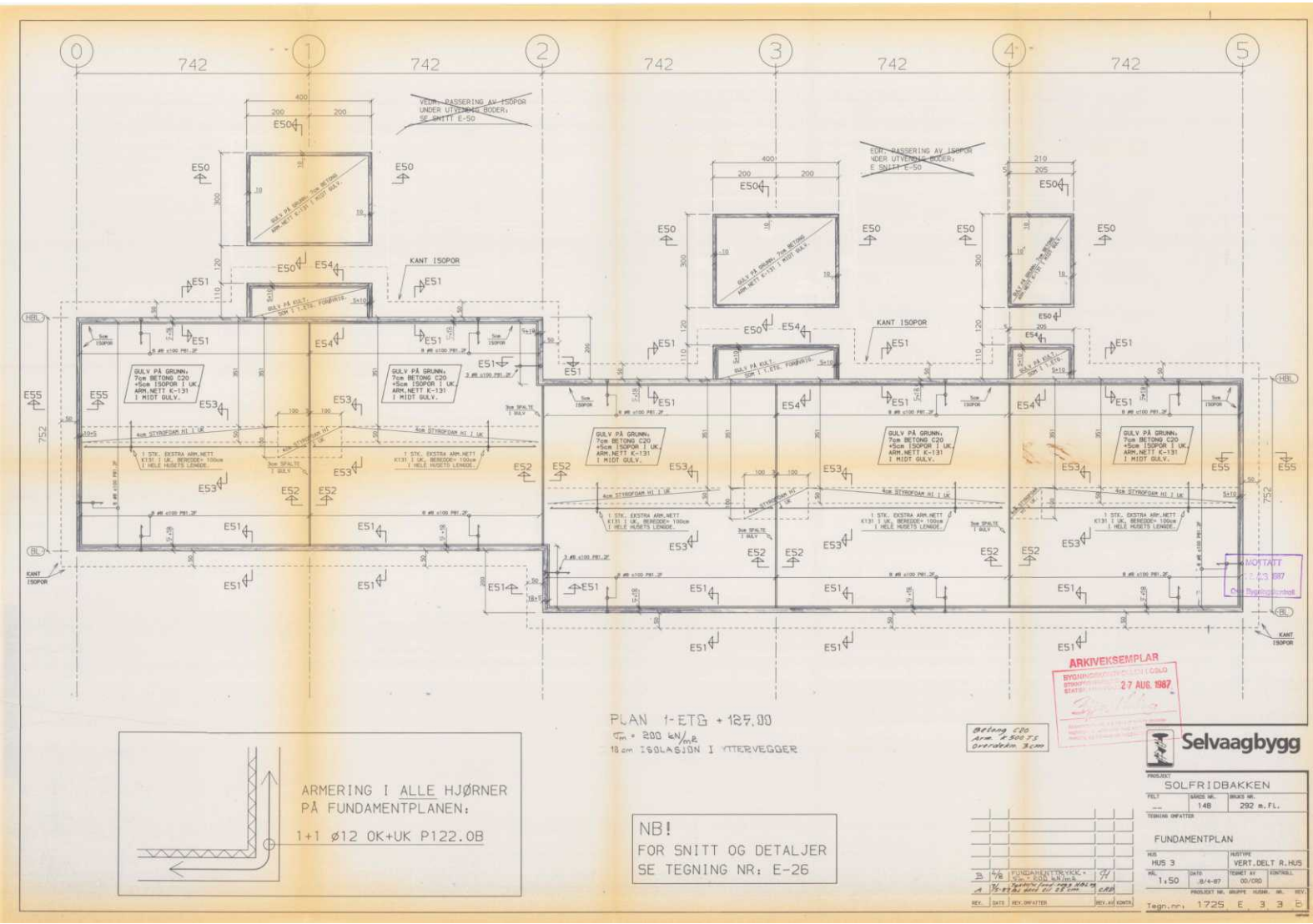
FASADER

Husnr.: 3 | Husttype: VERTIKALDELT R.HUS

M&L: 1:100 | Dato: 13/6-88 | Tegnet av: K.H | Mp/Dgl/Lørt: 1:2

Prosjekt Nr. | Gruppe | Husnr. | Nr. | Rev.

Rev. | Dato | Rev. vedrører | Rev. av/kontr. | Tegn. Nr. 1680 | A | 3 | 1 | --



PLAN 1-ETG + 187.00

q_{dim} = 200 kN/m²

18 cm ISOLASJON I YTTERVEGGER

Betong C20
Arm. 7.500 FS
Overdekn. 3cm

ARMERING I ALLE HJØRNER
PÅ FUNDAMENTPLANEN:

1+1 ø12 OK+UK P122.0B

NB!
FOR SNITT OG DETALJER
SE TEGNING NR: E-26

MOTTATT
2/3 1987
Oslo Bygningskontor

ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTORET OSLO
STRØKPÅTEGNING
STATUS:
27 AUG. 1987

Selvaagbygg

PROSJEKT
SOLFRIDBAKKEN

FELT	GÅRDS NR.	BRUKS NR.
—	148	292 m.fl.

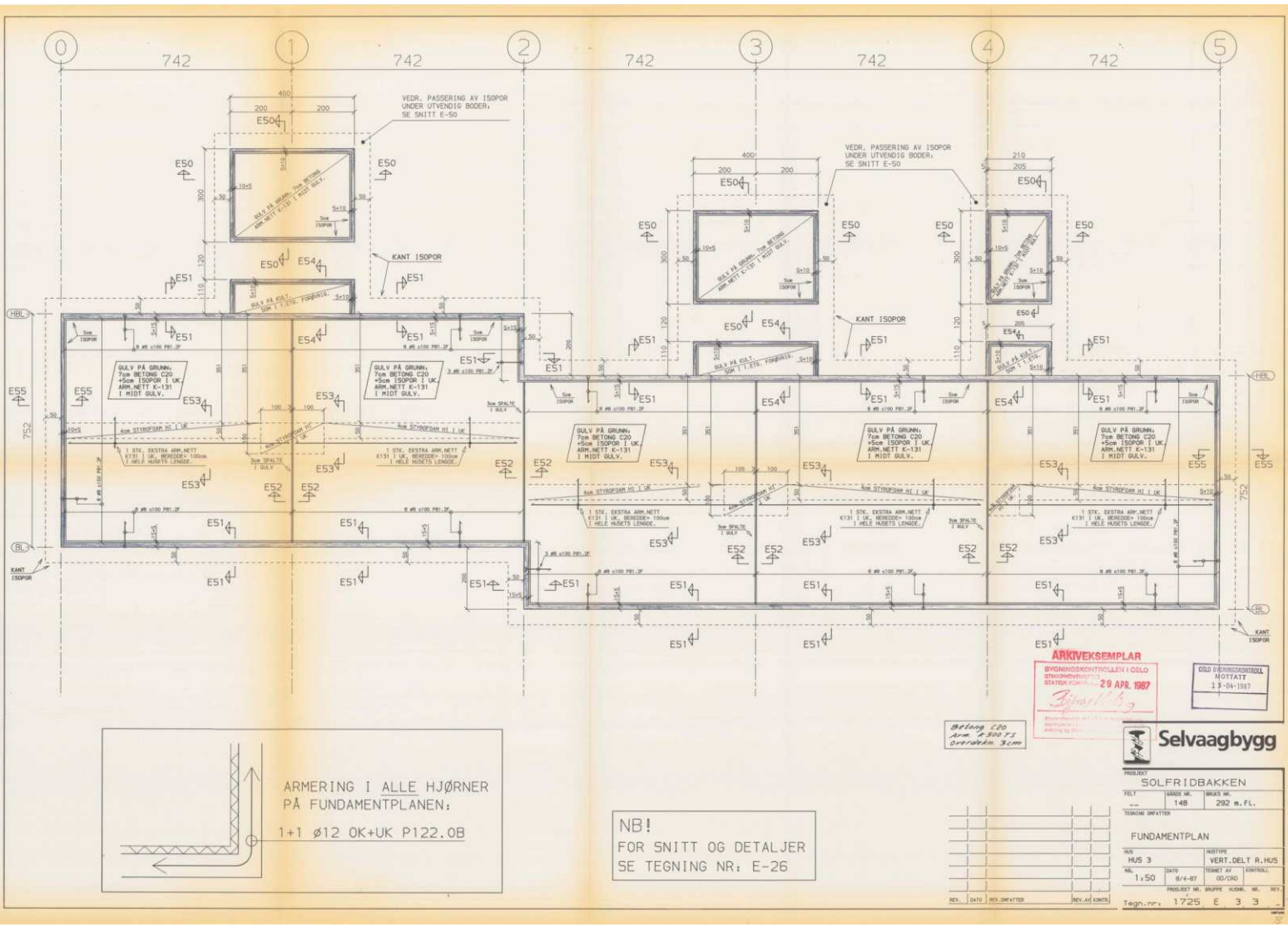
TEGNING OMFATTER
FUNDAMENTPLAN

HUS	HUSTYPE
HUS 3	VERT.DELT R.HUS

MÅL	DATO	TEGNET AV	KONTROLL
1:50	8/4-87	OD/CRD	

PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1725 E 3 3 B

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.
B	4/6	FUNDAMENTTRYKK = 150 - 200 kN/m²		
A	16-8-87		CRD	



ARMERING I ALLE HJØRNER PÅ FUNDAMENTPLANEN:

1+1 ø12 OK+UK P122.0B

NB!
FOR SNITT OG DETALJER SE TEGNING NR: E-26

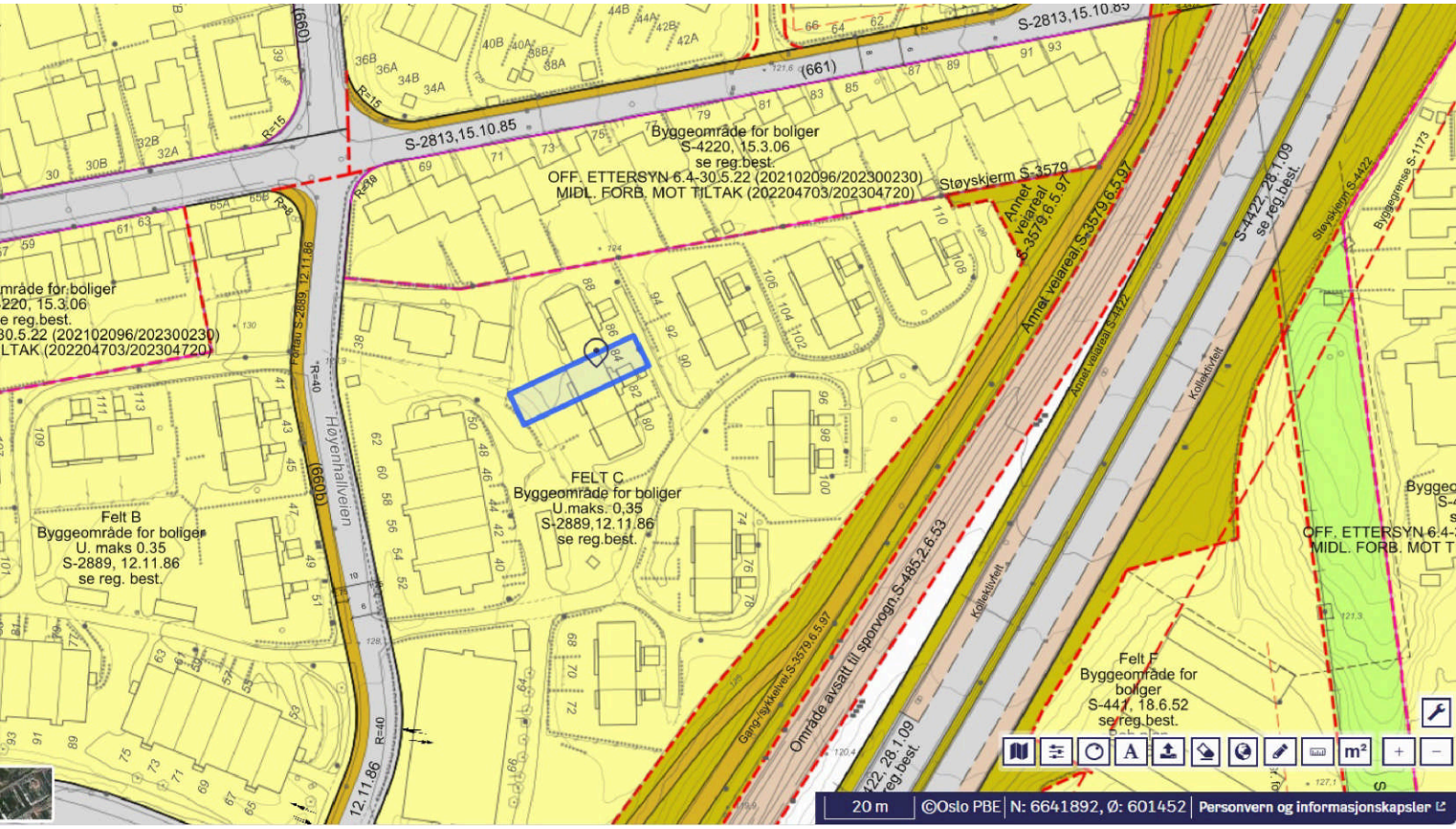
ARKIVEKSEMPLAR
BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
29 APR. 1987
OSLO BYGNINGSKONTROLL MOTTATT 13-04-1987

Betong C20
Arm. f 500 TS
Overdekn. 3cm

Selvaagbygg

PROSJEKT: SOLFRIDBAKKEN
FELT: --
GÅRDS NR.: 148
BRUKS NR.: 292 m.fl.
TEGNING OMFATTER: FUNDAMENTPLAN
HUS: HUS 3
HUSTYPE: VERT.DELT R.HUS
MÅL: 1:50
DATO: 8/4-87
TEGNET AV: OD/CRO
KONTROLL:
PROSJEKT NR. GRUPPE HUSNR. NR. REV.
Tegn.nr: 1725 E 3 3 -

REV.	DATO	REV.OMFATTER	REV.AV	KONTR.


S-2813,15.10.85
(661)
(660)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Støyskjerm S-3579
Annet veiareal S-3579 6.5.97
Annet veiareal S-4422
S-4422, 28.1.09
se reg.best.
Støyskjerm S-4422
Byggegrense S-1173
Kollektivfelt
FELT C
Byggeområde for boliger
U.maks. 0,35
S-2889,12.11.86
se reg.best.
Felt B
Byggeområde for boliger
U. maks 0.35
S-2889, 12.11.86
se reg. best.
Høyenhallveien
R=40
R=15
R=8
Felt F
Byggeområde for boliger
S-441, 18.6.52
se reg.best.
Område avsatt til sporvogn S-485,2.6.53
Gang/sykkelveg S-3579 6.5.97
20 m
©Oslo PBE
N: 6641892, Ø: 601452
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

S-2889

Endr. regul.plan m/tilbehørende bebygg.plan for Traktorveien, Manglerud - boliger, barnehage, trafikkareal.

Vedtaksdato: 12.11.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603689
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 148, bnr.90 m.fl. Traktorveien, Manglerud.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til byggeområde for boliger, barnehage og trafikkområde (kjørevei, fortau).

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger, felt A, B og C, kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med maksimal utnyttelsesgrad 0,35. Eiendommene gnr 148 bnr 105, 238 og 388 skal ha maksimal utnyttelsesgrad 0,25.
Småhusbebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer og blokkene i inntil 3 etasjer.

§ 4. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende parkeringsnormer for Oslo.

§ 5. Før søknad om byggetillatelse for en eller flere boliger innsendes skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for området.
Før byggetillatelse gis skal det være godkjent en plan for den ubebygde del av tomten hvor det skal redegjøres for parkering, beplantning, eventuell terrengbearbeidelse og vegetasjon som skal bevares (jfr. paragraf 26.1 og paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo).

§ 6.

a. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy, gitt i rundskriv T-8/79, skal følges.
Planleggingen skal også skje under hensyntagen til støy fra biloppstillingsplasser, garasjer og lekeplasser.
Det skal avsettes tilfredsstillende lekearealer og utearealer for alle aldersgrupper.
Anlegg for lek og støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted.
b. Det opparbeides en 3,5 meter høy støyvoll/skjerm mot Lambertseterbanen. Mot Traktorveien langs felt B og C skjermes bebyggelsen med en 3m høy voll/skjerm, og langs barnehagetomten med en 2,5 m høy voll/skjerm.

§ 7. Samtidig med byggemeldingen må det redegjøres for tiltak mot vibrasjoner fra T-banen slik at vibrasjoner ikke kan føles innendørs i oppholdsrom.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Høyenhallveien 84, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 474, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251199

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
