

Fredheimveien 9E

& PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Fredheimveien 9 E

06

Nøkkelinformasjon/Megler

45

Eiendommen

55

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Fredheimveien 9 E

Fredheimveien 9E er et påkostet og lekkert enderekkehus med fem soverom, to terrasser og en hage du kan kalle din egen. Vesentlig oppgradert i 2023-2025, med nytt kjøkken, ny varmeløsning og moderne materialer, klar til å flytte rett inn.

Uteområdene er idylliske og solrike, og kan nytes i rolige omgivelser. Boligen ligger i et barnevennlig område, like ved Høybråten skole og flere barnehager.

- Vesentlig oppgradert i 2023-2025
- Garasje med lader + egen biloppstillingsplass
- Vestvendte terrasser på til sammen 40m² og egen hage
- 3 min gangavstand til Høybråten skole, 5 min til togstasjon (17 min til Oslo S)
- Stue med parkettgolv, 3m takhøyde, vedovn og varmepumpe
- Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad med badekar + eget toalettrom fra 2024
- Nært matbutikker, turstier og kollektivtransport

Fredheimveien 9 E

Prisantydning	7 550 000
Fellesgjeld	226 833
Omkostninger	215 657
Totalpris	7 992 490

Fellesutgifter	3 946 pr. mnd.
Bruksareal	146 m ²
BRA-I	127 m ²
BRA-E	19 m ²
TBA	40 m ²
Soverom	5
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Tomteareal	2559 m ²
Byggeår	1969



Kontakt vår megler



Kjerstin Falkum

Partner/Eiendomsmegler
MNEF

92 20 47 07

kf@schalapartners.no

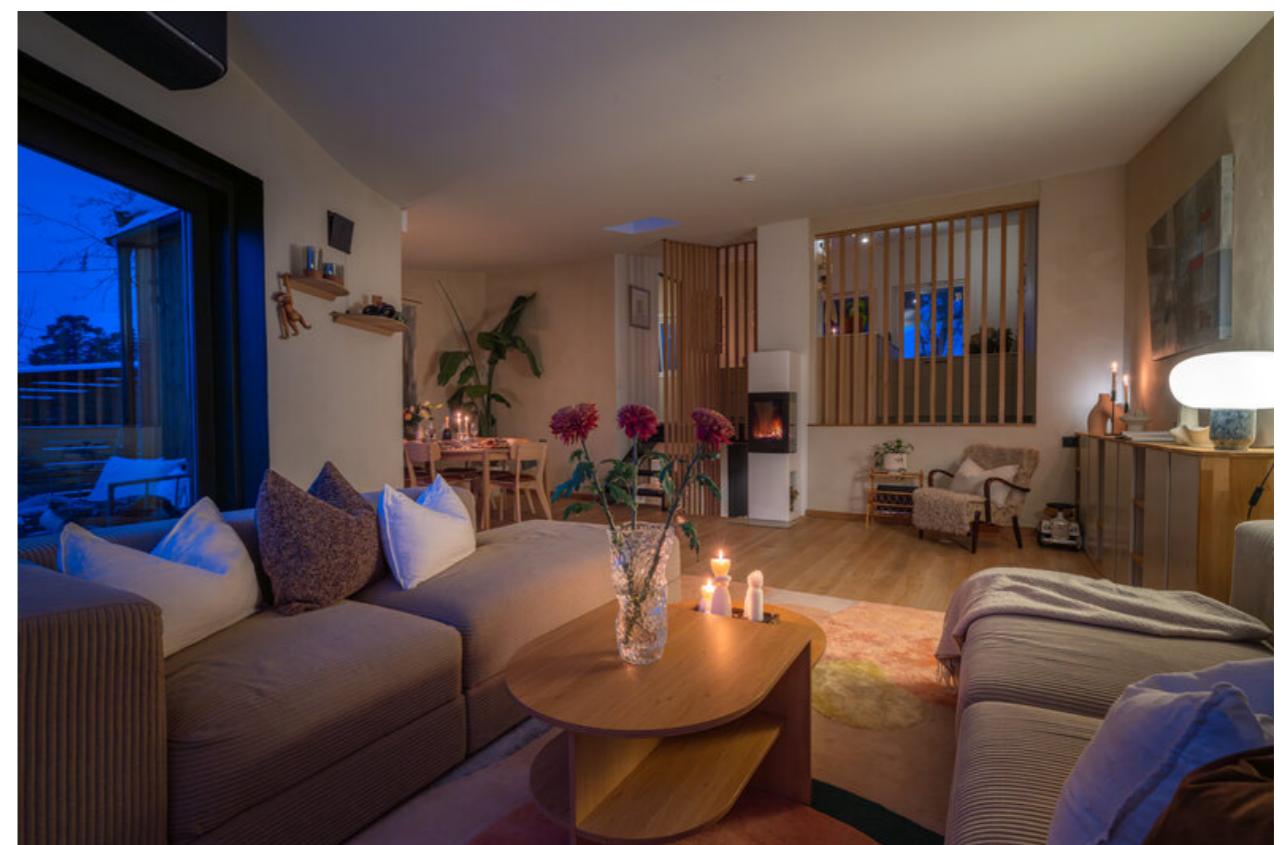
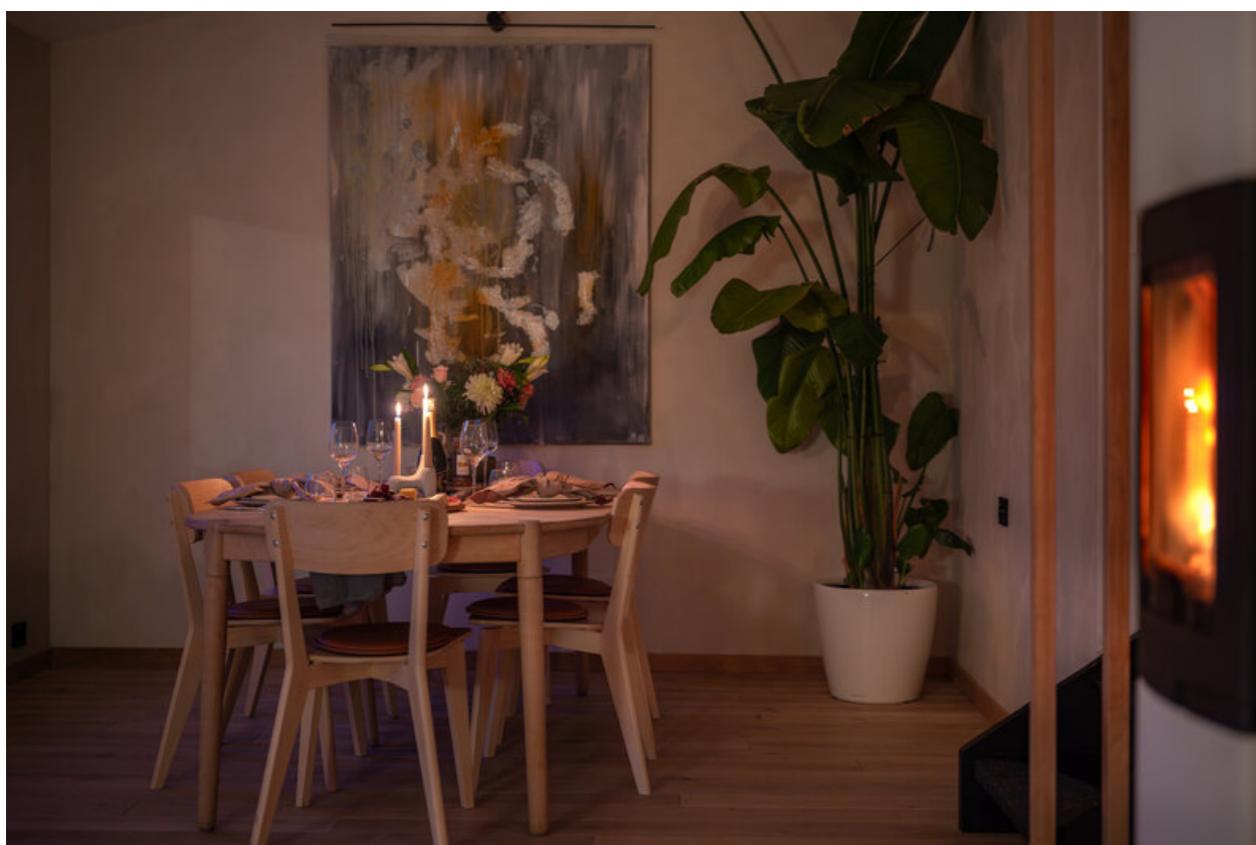
Stue

Stuen er av god størrelse og har plass til å møblere i ulike soner. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, og skaper en god atmosfære. I kombinasjon med generøs takhøyde på opp til 3 m oppleves stuen som lys og luftig.

I stuen finner du en flott peisovn som skaper ekstra hygge og gir god varme på kjølige dager. I tillegg er det installert en varmepumpe. Rommet fremstår som gjennomført og delikat med lyse, tidløse overflater.



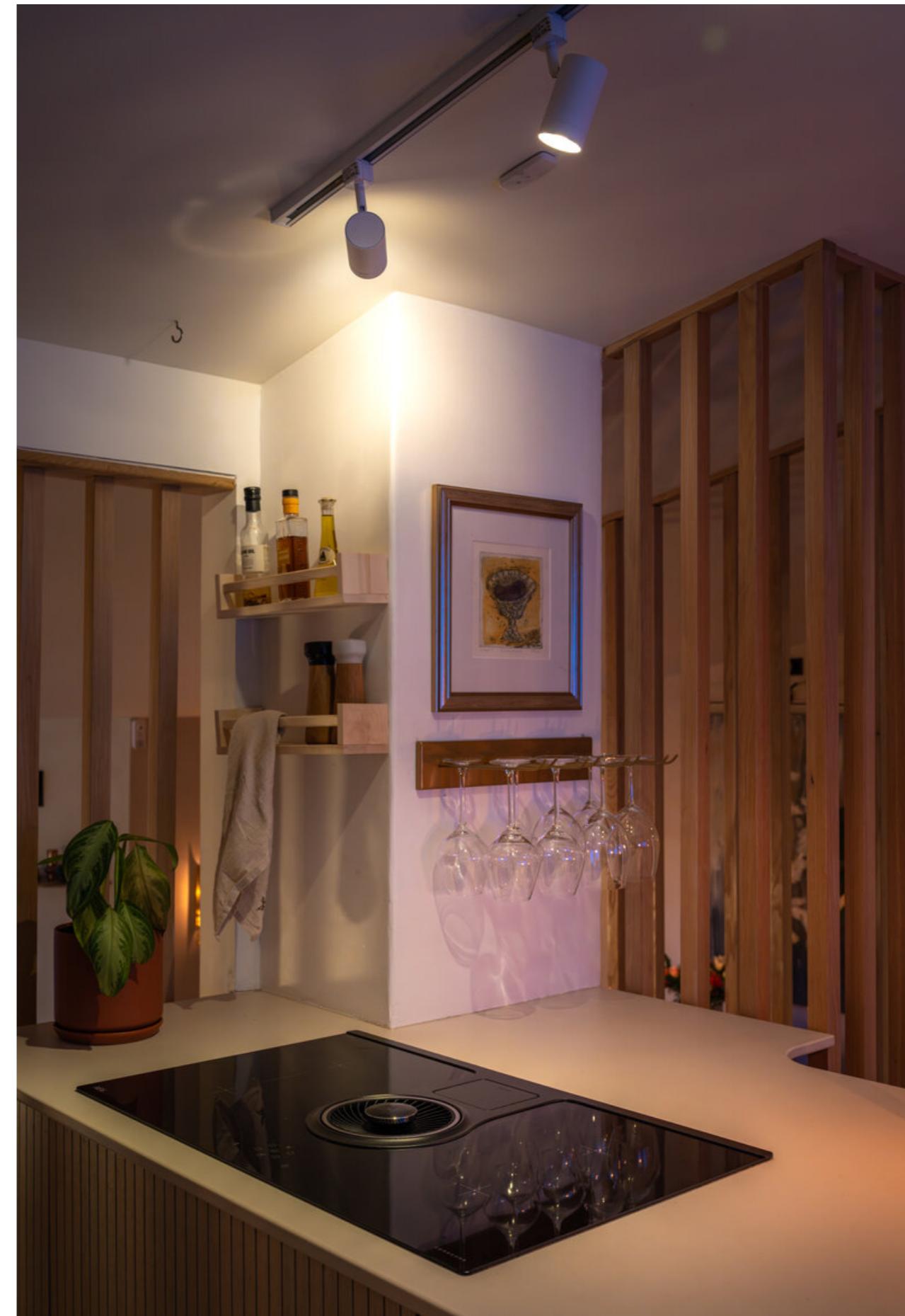
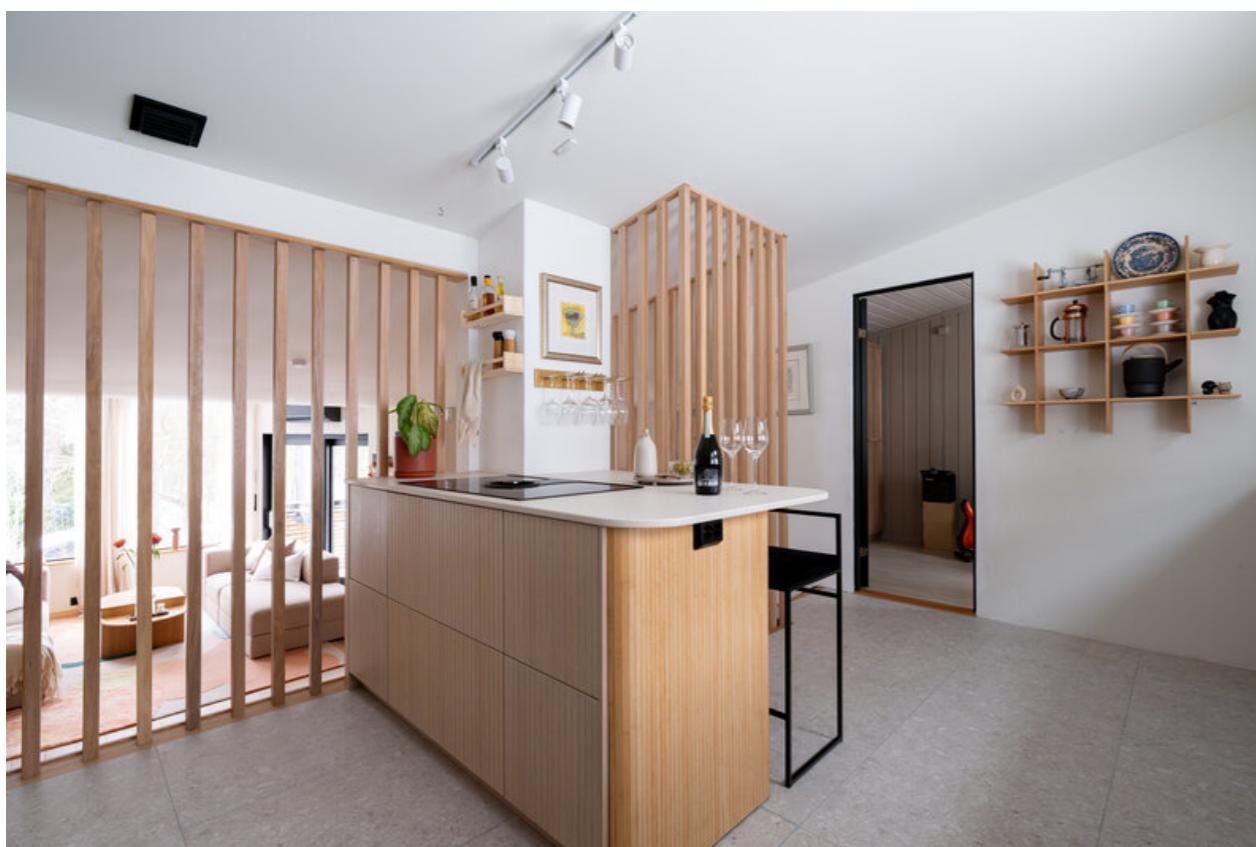




Kjøkken

Moderne og lekkert kjøkken fra 2023 med stilren innredning og glatte fronter. Kjøkkenet har underlimt oppvaskkum i komposit med ett-greps armatur og integrerte hvitevarer, inkludert oppvaskmaskin, stekeovn, kjøle- og frysесkap samt induksjonstopp med integrert avtrekk (kullfilter). Komfyrvakt er montert i himling. Det er montert automatisk lekkasjesikring. Gulv er flislagt, og vegger samt himling er utført i malte, glatte flater - noe som gir et delikat og helhetlig uttrykk. Kjøkkenet er en drøm for de som måtte være glad i å lage mat med god plass og godt med benkeplass.





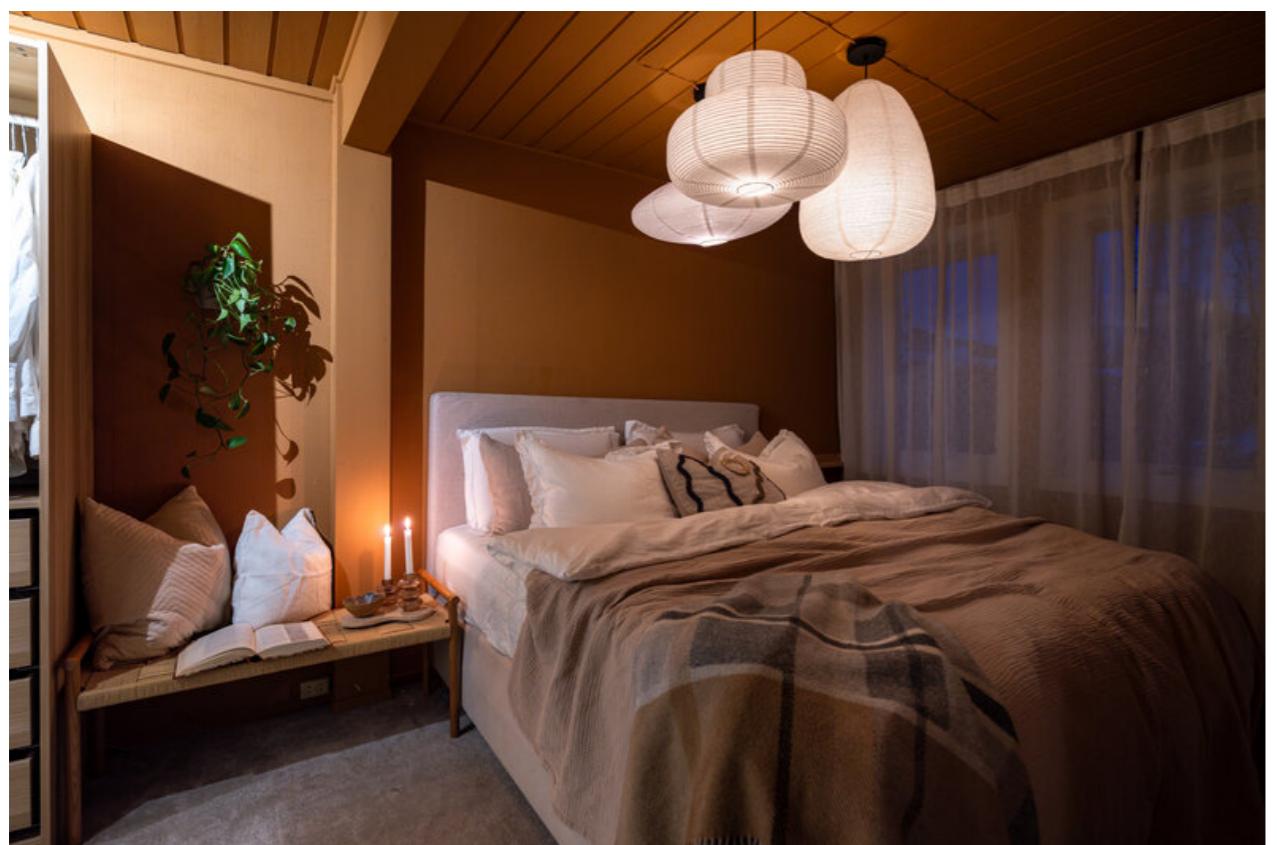
Soverom

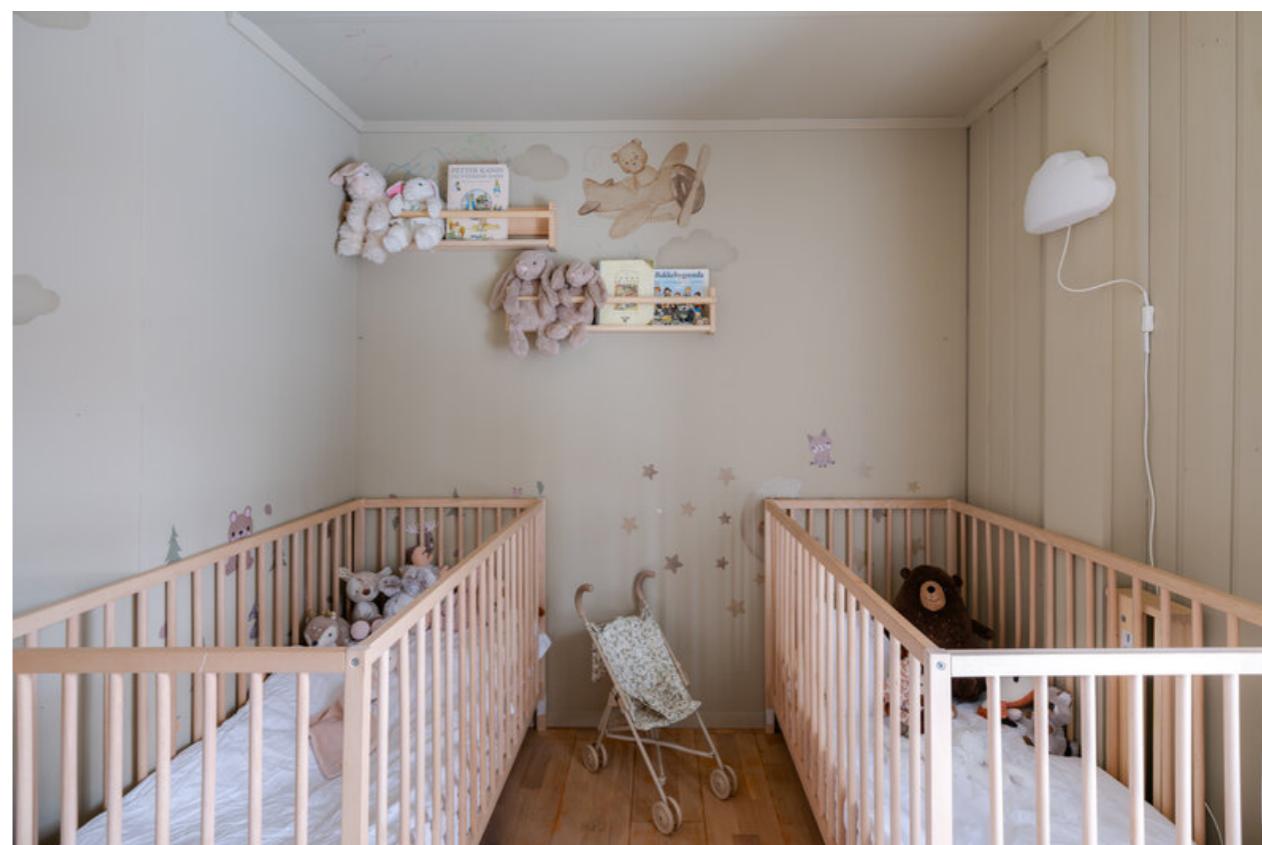
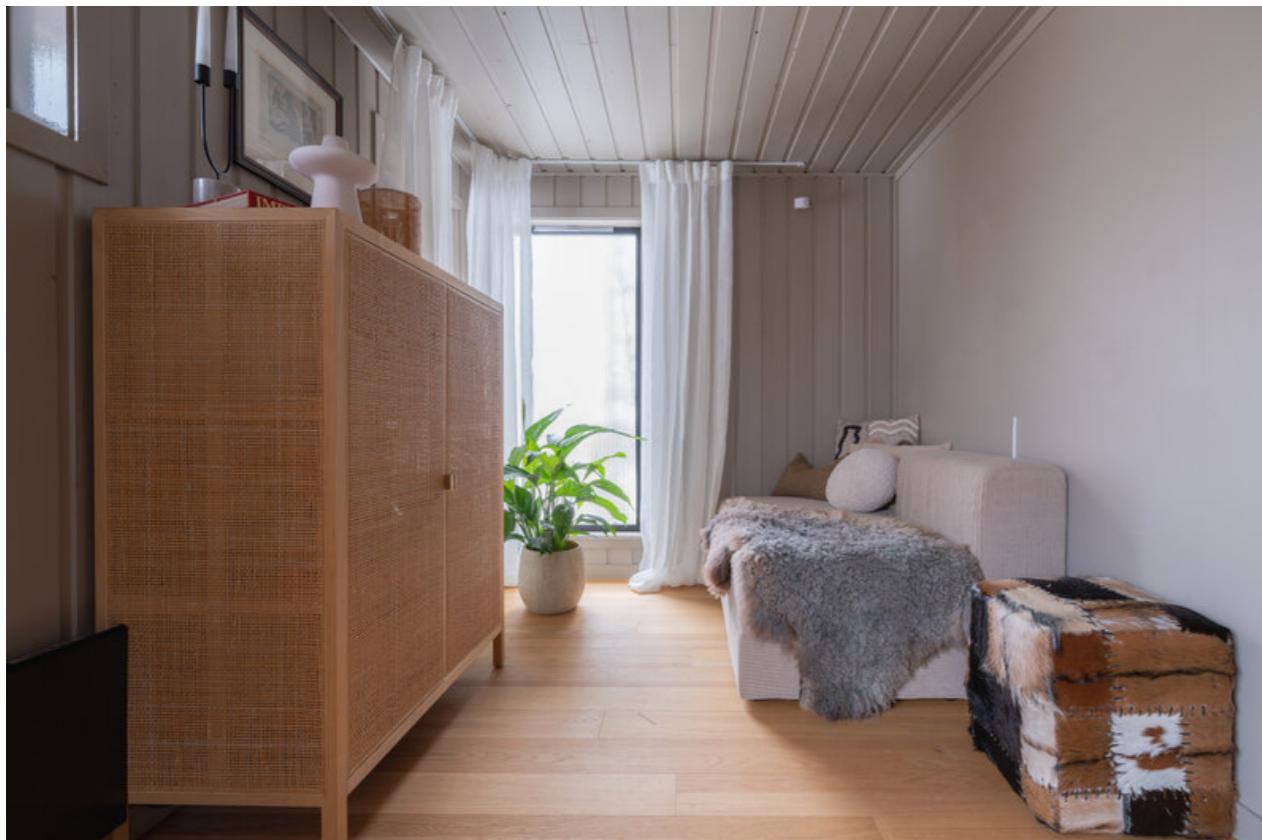
Boligen har fem soverom.

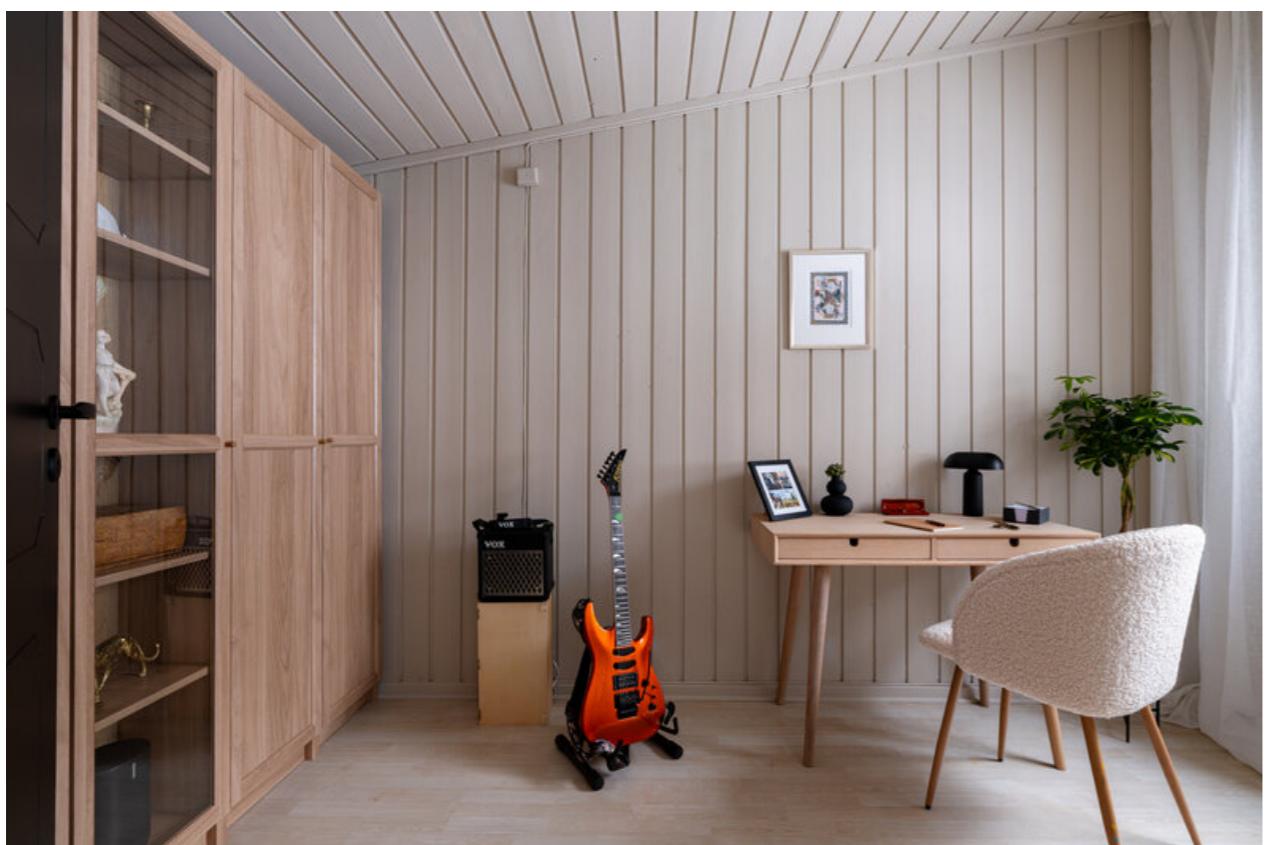
I 1. etasje ligger tre romslige soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og øvrig møblement, og er innredet med stor garderobeløsning som sørger for rikelig oppbevaringsplass. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til terrassen. Også ett av de øvrige soverommene har utgang til terrassen, mens det tredje i dag benyttes som barnerom og er innredet med garderobeskap.

I tillegg finnes det ett soverom i 4. etasje med adkomst fra kjøkkenet, og ett soverom i 2.etasje. Med fem soverom kan man innrede etter behov, enten som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor.







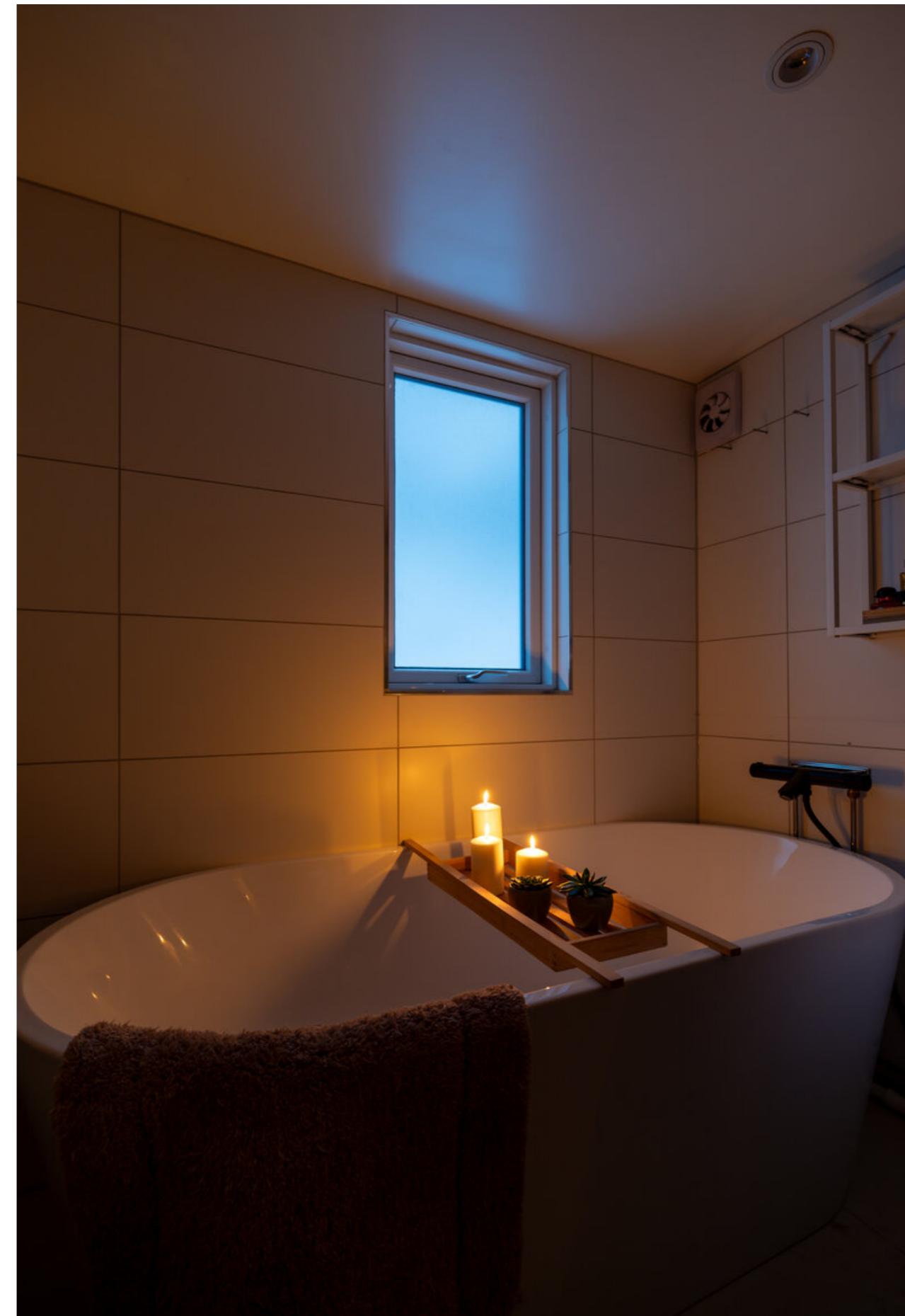


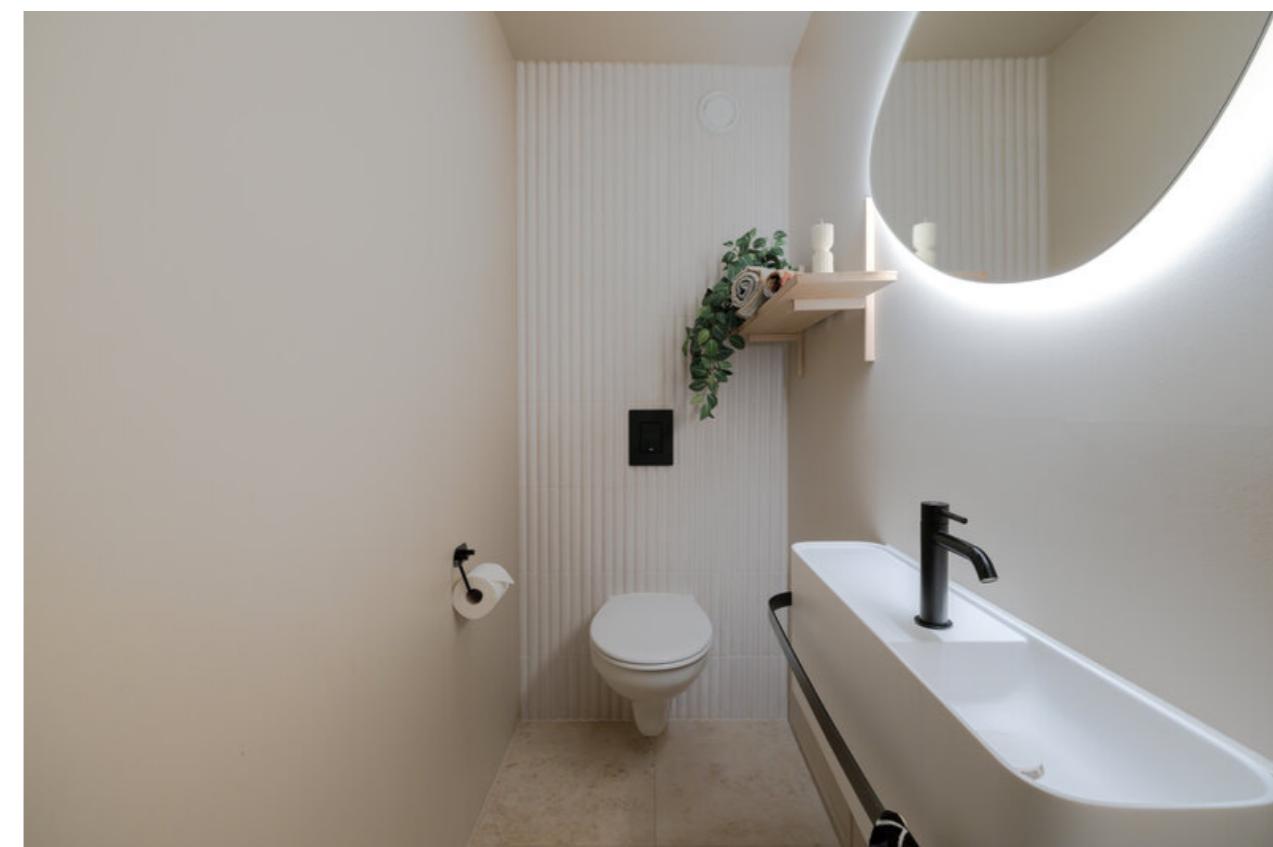
Bad

Boligen har et delikat og flislagt baderom fra 2015. Her får man en behagelig start på dagen med deilig gulvvarme og godt albuerom. Badet er innredet med vegghengt servantinnredning med skuffer og heldekkende servant, samt speilskap med integrert belysning. Videre finner du dusjnisje med glassdør, frittstående badekar og vegghengt toalett. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Boligen har et praktisk toalettrom fra 2024. Veggmontert servant, speil på veggen med belysning og vegghengt toalett. Flislagt gulv med behagelig gulvvarme. Vegger og himling er utført i malte, glatte flater, med flislagt vegg bak toalettet.







Entré

Boligen har et hyggelig inngangsparti. Entrén er lys og romslig og gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er to garderobeskap med god plass til yttertøy og sko.

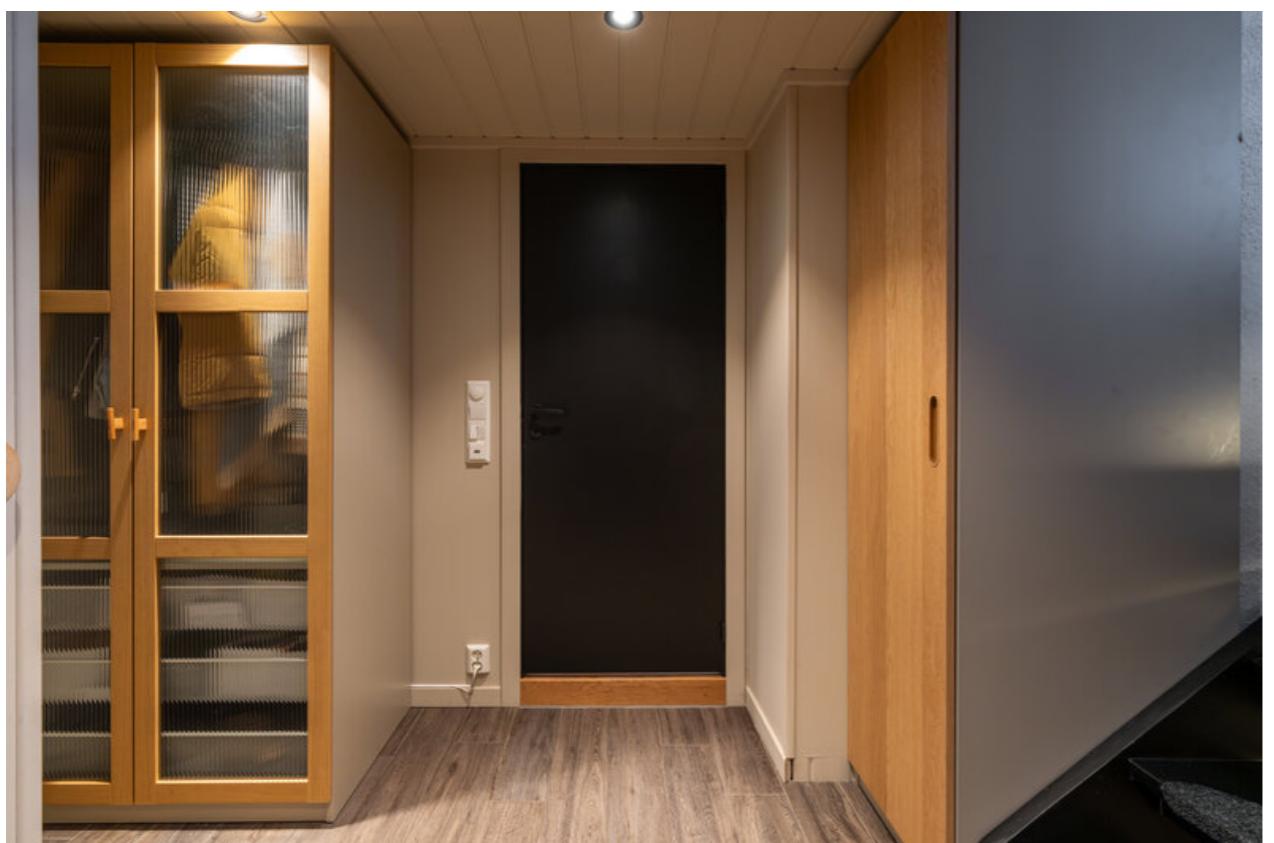
For øvrig er det rikelig med lagringsplass i kjeller/kjellerbod med utvendig adkomst, samt i en frittstående redskapsbod.

Oppgraderinger

2023:

- Renovering av kjøkken
- Plateslått tak og vegger i stue, skiftet gulv, pusset og malt trapper
- Malt alle rom
- Totalrenovert og etterisolert fasaden eks. vinduer
- Byttet ytterdør
- Installert peisovn
- Installert varmepumpe
- Lagt nye gulv i gang 2.etg, og 2 av 3 soverom.
- Pusset og behandlet originalt gulv i barnerommet.
- Opprettet nytt toalettrom
- Bygget ny terrasse, anlagt plen og sykkelskur.
- Laget utgang fra hagen med egen trapp
- Fullstendig drenering
- Installert isolasjonsmatter i krypkjeller
- Nye garderober
- Ny membran på balkong
- Nytt terrassegulv på balkong
- Satt inn takvindu i stue
- Malt og byttet dørhåndtak på alle innerdører





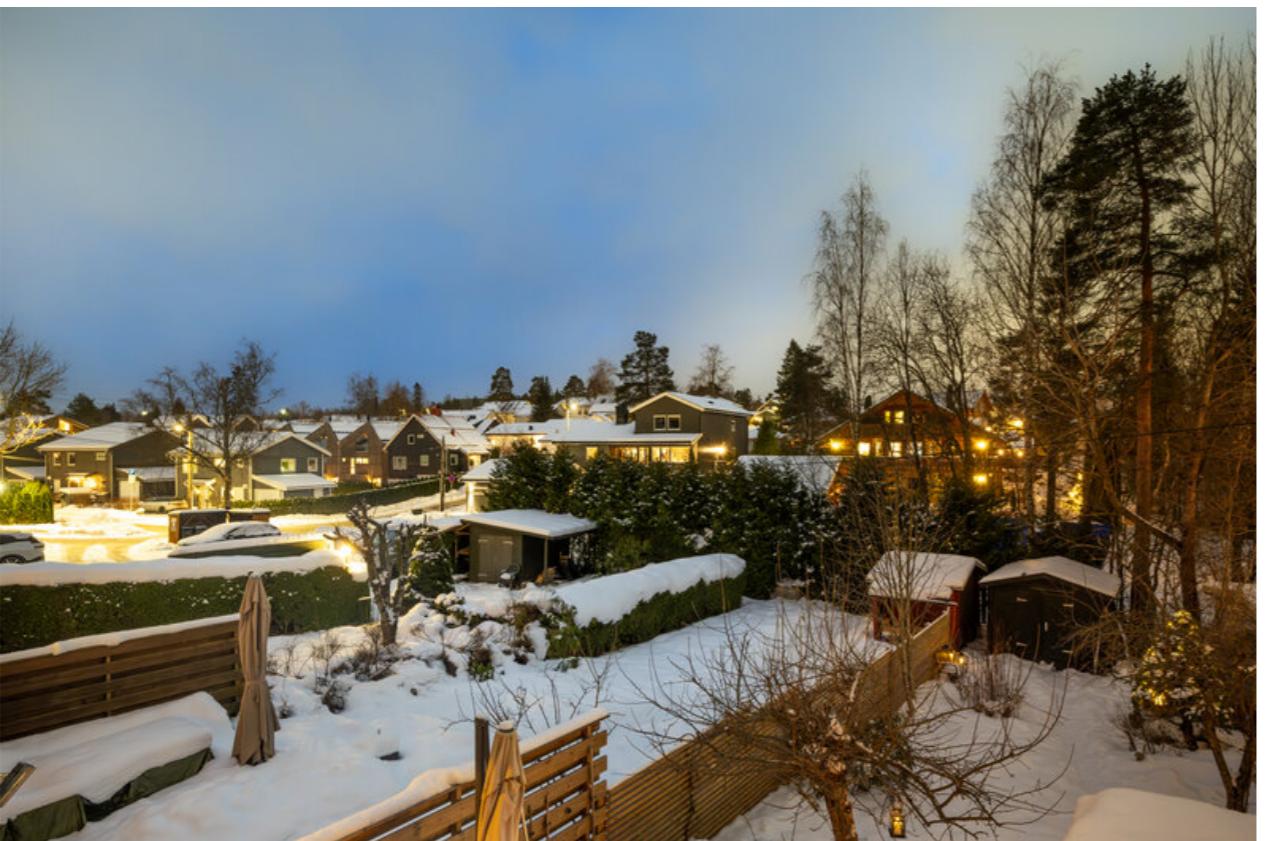
Uteområde

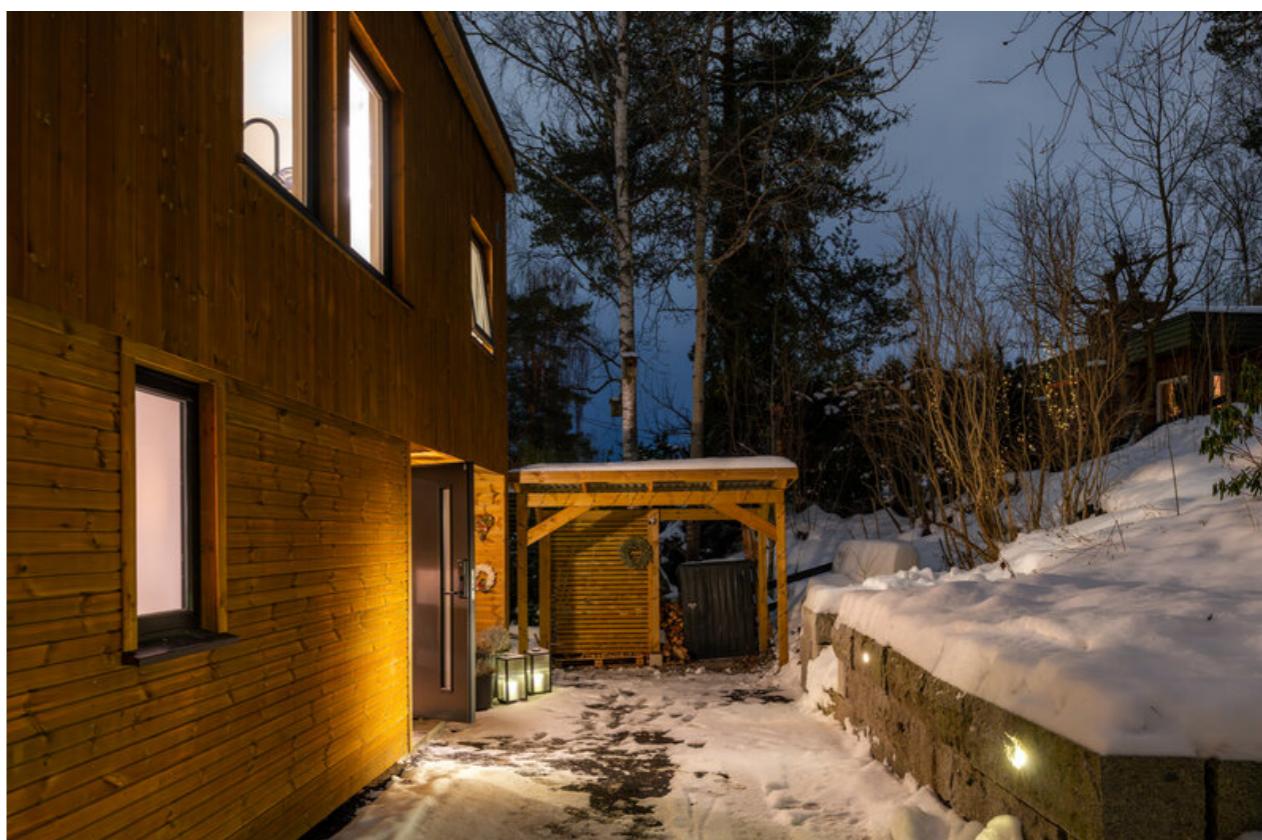
Boligen har to herlige terrasser. Fra stuen er det utgang til en terrasse på 11 m² med fin utsikt over nabologet. Fra to av soverommene er det utgang til den nederste terrassen på 29 m².

De innbydende uteplassene gir gode muligheter for flere sosiale soner, med rikelig plass til sittegrupper, utebenk, grill og blomsterkasser. Her ligger alt til rette for å nyte lange og late sommerdager. Terrassene er vendt mot vest og byr på gode solforhold.

Fra den nederste terrassen er det direkte adkomst til en hage.







Innhold

Plan 1 og 2 består av entré, bad, gang, toalettrom og fire soverom. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse.

Plan 3 og 4 består av stue/spisestue, soverom og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Det er en kjeller/kjellerbod med utvendig adkomst og frittstående redskapsbod.

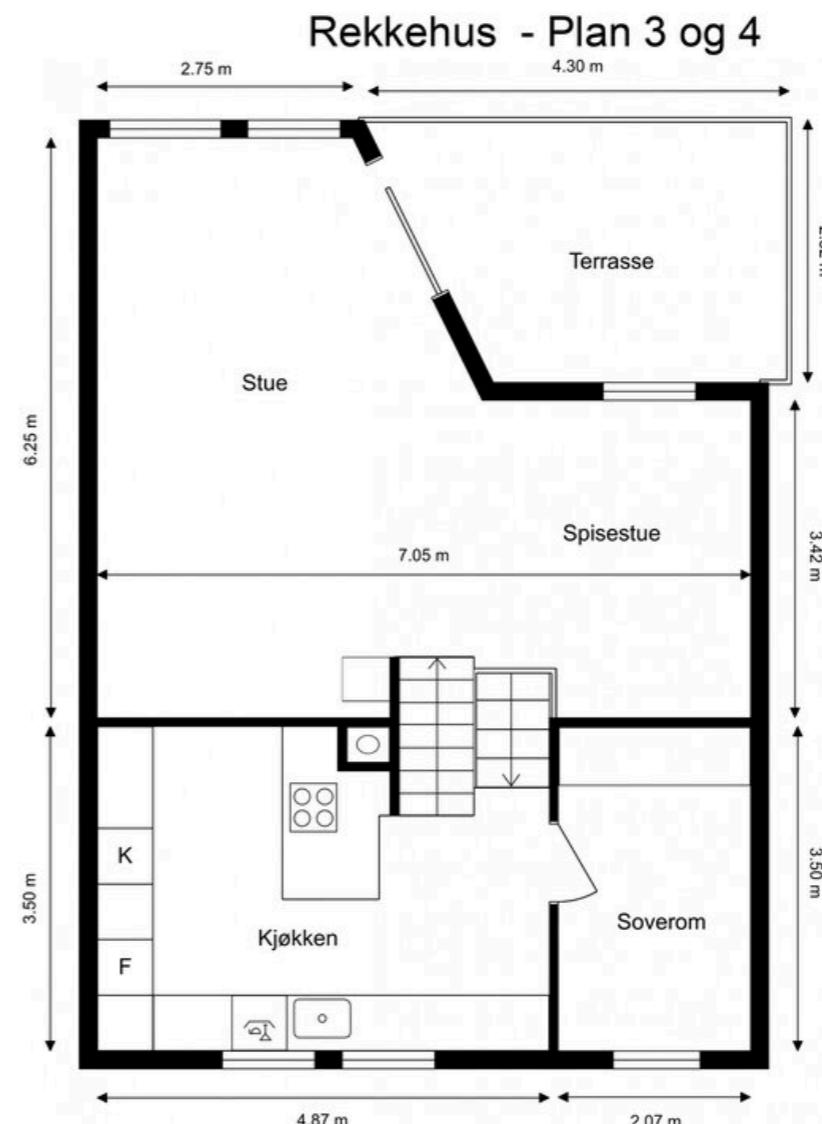
Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke med elektrisk leddport, belysning og El-billader, samt en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

BRA 146 m²

BRA-I 127 m²

BRA-E 19 m²

TBA 40 m²

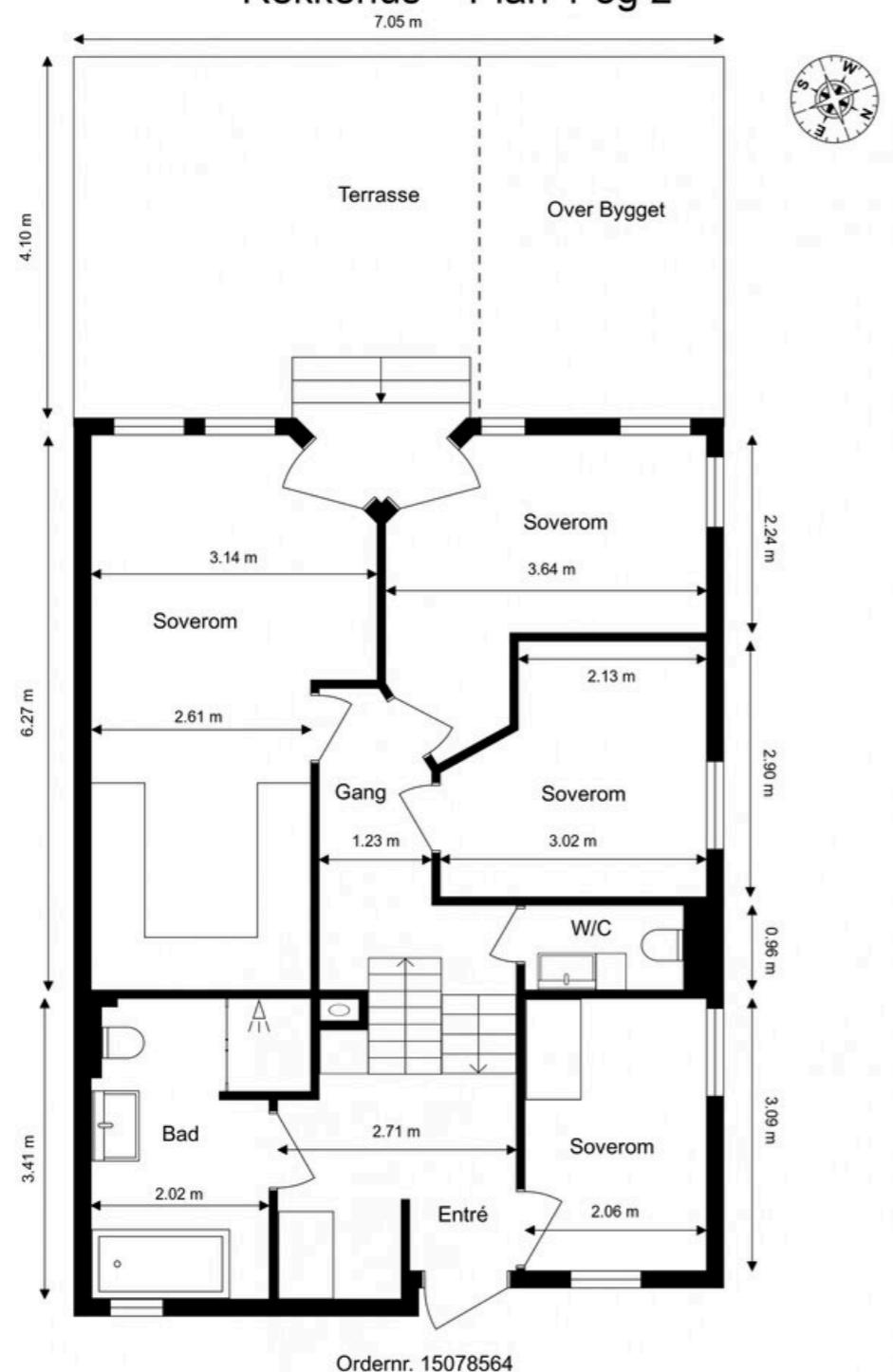


Ordernr. 15078564

 **Anticimex®**

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Fredheimveien 9 E, 1087 OSLO
Rekkehus - Plan 1 og 2



Eiendommen

 Anticimex®

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Beregnet totalkostnad
7 550 000,- (Prisantydning)
226 833,- (Andel av fellesgjeld)

7 776 833,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
267,50 (Pantattest kjøper)
545,- (Tingl.gebry pantedokument)
545,- (Tingl.gebry skjøte)
194 400,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 776 833,-))
19 900,- (Boligkjøperpakke Gjensidige (valgfritt))

215 657,50 (Omkostninger totalt)

7 992 490,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Felleskostnader
3 946 pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, internett, snømåking og nedbetaling av felleslån.
Sameiet har IN-ordning.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år av gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Andel fellesgjeld
226 833

Fellesgjeld / lånevilkår
I en tolkningsuttalelse har toll og avgiftsdirektoratet

lagt til grunn at salgsverdi pluss andel fellesgjeld er seksjonens fulle verdi. Det skal følgelig beregnes, og betales, dokumentavgift også for seksjonens andel av fellesgjeld i sameiet.

Lånegiver: DNB, 1636 98 71920
Lånets totale saldo: 680.497,- pr. 01.02.2026
Andel felles gjeld: 226.833,- pr. 01.02.2026
Lånetype: Annuitet
Årlig rentesats: 8,10 pr. 01.02.2026
Dato siste termin: 01.09.2044

Sikringsordning fellesgjeld / in-ordning

Sameiet har IN-ordning.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 346 071 pr. 31.12.24 | Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 384 285 pr. 31.12.24

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2) og tilstandsgrad 3 (TG3) fra vedlagt tilstandsrapport:

Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:

Våtrøm - Bad :

- Overflater gulv: Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger.

Toalettrom (Ikke våtrøm):

- Ventilasjon: Tilluftsspalte over/under dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Rom under terregn (kjeller, underetasje, sokkeletasje) :

- Helhetsvurdering: Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader.

Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller:

- Helhetsvurdering: Erfaringsmessig betraktes slike

konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - Plan 1 og 2:

- Skjevhetsmåling: Det er målt noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 23 mm på soverom og ca. 15 mm i gang. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Plan 3 og 4:

- Skjevhetsmåling: Det er målt noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 21 mm i stue/spisestue. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Forørig ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Hovedstoppekran: Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Til informasjon: Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales på avløpsrør i krypkjeller med tanke på frostfare.

Dører og vinduer:

- vinduer: Vinduer i boligen eldre enn 2009 har behov for oppgradering/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

- Dører: Heveskyvedør og terrassedører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak:

- Inspeksjonsmulighet: Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold (snødektelater). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

Grunnmur, fundament:

- Grunnmur: Det registreres stedvise riss/sprekker i grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker:

- Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående byggverk:

- Helhetsvurdering: Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. TG2 settes for å belyse risiko grunnet alder. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Det ble ikke funnet noen punkter med denne tilstandsgraden i rapporten.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

Beskriv feilen og omfanget: Forrige eier informerte om at badet ble totalrenovert i 2015 på grunn av en lekkasje. Arbeidet ble utført av Håndverksgruppen Nytt hjem AS.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.1.2 Årstall: 2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble lagt opp vann og sluk til badekar.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bjølsen Rørservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

2.2.2 Årstall: 2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: En innvendig bod ble gjort om til et toalettrom.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Høybråten Rørleggerbedrift AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja

Beskriv feilen og omfanget: Da vi tok over i 2023 var det en omfattende lekkasje fra takterrasse/balkong

og ned til rommet under. Terrassen ble totalrenovert og ny membran ble lagt. Fuktig isolasjon ble byttet ut og taket ble tørket. Det var ikke funnet skader i bindingsverket og vi har ikke har problemer med lekkasje eller fuktighet siden. Vi fikk en takstmann inn for å se på det. Bildedokumentasjon finnes.

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.1.2 Årstall: 2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Fra 2023-2024 ble fasaden totalrenovert. Alle yttervegger ble etterisolert med 5 cm, nye takrenner og blikk ble installert. Det ble brukt en trykkimpregnert panel fra Moelven. Arbeidet startet med Kadri Entreprenør AS og ble avsluttet av Østensjø tak & beslag As.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Østensjø tak & beslag As

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært: Alle vinduer ble skrapet og malt utvendig.

Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.3.2 Årstall: 2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Det ble installert ett takvindu. Og var ikke søknadspliktig.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Kaupstad AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

4.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.4.2 Årstall: 2024

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Installasjon av nytt vindu til soverom. Det foreligger i dokumentasjon sendt inn til Plan og bygg i forbindelse med bruksendring fra bod til klosettrom. Dette er ikke en såkalt "fasade-endring" fordi opprinnelige arkitekttegninger sendt inn til plan og bygg når bygningen ble opprettet viser et vindu på den siden av fasaden.

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Kaupstad AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

4.5.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.5.2 Årstall: 2024

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Installasjon av ny ytterdør.

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben? Østensjø tak &

beslag As

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

5 Har sameiet eller boretslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Ja

Det var dreneringsproblemer og det rant vann gjennom krypkjellere under leiligheten. Det ble drenert i 2010 men dette arbeidet ble ikke gjort fagmessig riktig. I 2024 ble det derfor gravd opp fra seksjon B og frem til seksjon E. Problemene var størst hos seksjon E. Og full ny drenering ble anlagt av Landskapsmesteren AS. Dette innebærte blant annet pigging i fjell, ny kum utenfor kjellerbod hos 9E, nye drensmasser og asfaltring. Etter prosjektet er utført så er problemet løst.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja

Beskriv omfanget: Omfanget var stort. Men etter dreneringen som nevnt i punktet over har vi ikke observert vann i krypkjellere. De største hullene i fjell i krypkjeller der vann kom inn før dreneringen ble også tettet fra innsiden.

8 Er det utført arbeid med drenering? Ja

8.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid

8.1.2 Årstall: 2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Prosjektet omfattet komplette grunn og overflatearbeider. Arbeidene inkluderer oppgraving og bortkjøring av løsmasser og asfalt til godkjent deponi med tilhørende avgifter, nødvendig saging og flekking av eksisterende asfalt, samt levering og legging av fiberduk og pukk. Det utføres masseutskifting ved enden av innkjørsel, justering av fall i underlaget og klargjøring for ny asfalt, inkludert asfaltrigg, klebing, skjøting og reasfaltring. Videre monteres kum med slukrist og utløp.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Landskapsmesteren AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 30+

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Omfattende oppgradering av el anlegg ble utført omkring 1990 med omlegging til 3fase anlegg, nye sikringer osv. El anlegg ved utbygging i 1990 Abildsø Elektriske v/ Rolf Eriksrud.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Abildsø Elektriske v/ Rolf Eriksrud.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

10.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.2.2 Årstall: 2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Nye kurser til lys og gulvvarme i entre/ bad av Nytt Hjem AS i 2015

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Nytt Hjem AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

10.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.3.2 Årstall: 2023

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Installasjon av Varmepumpe og ny kurs til denne. Samt installasjon av el-bil lader i garasje.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Oslo Elektriske AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

10.4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.4.2 Årstall: 2023

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Nye sikringer, stikkontakter i forbindelse med totalrenovering av kjøkken.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben? Oslo Elektriske AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall: 2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: I forbindelse med opprettelse av klosettrom ble det gjort arbeid på rørene.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Høybråten Rørleggerbedrift AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget: Varmepumpen som ble installer i 2023 ble først installert med feil konfigurasjon. Montøren måtte komme tilbake og rette feilen. Den har fungert glimrende siden da.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Installasjon av Varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Enkon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja

Beskriv feilen eller endringen: Forrige eier måtte fjerne ovn fra 1. etg. da den ikke var riktig installert. Vi har installert ny vedovn i 2. etg (Stuen) Dette ble gjort av faglært og installasjonen er meldt inn til kommunen (Oslo BRE).

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller boretslaget? Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Seksjon 9A hadde problemer med rotter. Seksjonen fikk nye eiere i 2025 som nå har utført omfattende tiltak og det er ikke tegn til rotter siden. Vi og andre seksjoner har ikke vært berørt.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja

Beskriv omfanget: Kledningen som nå er byttet ut hadde råteskader. Det er også noe skader på døren til kjellerboden. Det var også ett støttebein i krypkjeller under klosettrom som hadde tatt skade av dreneringsproblemene. Denne er byttet ut med nye i metall.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller boretslaget? Ja

Beskriv omfanget: Under den omfattende fasaderehabiliteringen ble det oppdaget noe råte/fuktskader. Dette ble utbedret.

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? Ja

25.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

25.1.2 Årstall: 2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært: Innvendig bod ble gjort om til klosettrom.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Høybråten Rørleggerbedrift AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen? Ja

27 Er det utført radonmåling? Ja

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? 17. Februar 2024. I soverommet (1.etg) 40 (± 18) Bq/m³ og i stuen (2.etg) 37 (± 18) Bq/m³

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja

Skriv opplysingene her: Det er ett ekstra sikringsskap med egen måler på fasaden som er koblet til seksjonens private hovedskap. Som gjør at dette kommer på seksjonens faktura. Det sikringsskapet er for lys i mur utenfor inngangene. Vi pleier å lese av måler to ganger i året. Sommer og vinter og får da utleget tilbakebetalt av sameiet. Ellers er det noe knirk i det nye gulvet i stuen. Det er en hel del som er gjort med egeninnsats, blant annet bygging av ny terrasse i hagen, maling, bygging av integrert sjenk i stuen, fjerning av ett ventilasjonsrør som inneholdt asbest. Bygging av sykkelskur, pergola. Oppdeling av rom, fra to store til 3, bygging av garderober og legging av gulv.

Totalt bruksareal

Boligens totale areal er 146 kvm.

Plan 1 og 2:

BRA-i: 67m²
TBA: 29m²

Plan 3 og 4:

BRA-i: 60m²
TBA: 11m²

Kjeller:

BRA-e: 19m²

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke med elektrisk leddport, belysning og El-billader, samt en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Frittstående redskapsbod på 7 m².

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Schala & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 2 559 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke med elektrisk leddport, belysning og El-billader, samt en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Det er ingen felleskostnader knyttet til dette, men man må selv vedlikeholde garasjen sin.

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt.

Byggemåte

Boligbygg over fire halvplan samt krypkjeller og kjeller/kjellerbod. Grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskillere og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående/liggende trekledning. Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i skråtak/saltaksform utvendig tekket med takpapp (ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater). Boligen har glatt entrédør av tre med glassfelt og kodelås. Heveskyvedør og terrassedører med karmer av tre og to-lags glass fra 1990. vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1986, 1990 og 2024. vindu på bad med karmer av pvc og to-lags fra 2009. Takvindu fra 2023. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for rekkehus i Fredheimveien 9 A-E, datert 30.6.1972.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg, Fredheimveien 9 E, datert 27.9.1991.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggmeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger fra 1990, med noe avvik i forhold til dagens bruk. Innvendig bod er gjort om til et toalettrom. Det ene soverommet er gjort om til to soverom.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt iht. eierseksjonsloven §24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtekten og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Boligen kan fritt leies ut utover dette.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Energiforbruk

Forbruk totalt per år er ca 29.000 kWh (Ca. 5.000 av de er for å lade bil og 1000 av de går til sameiets belysning).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Boligen er bundet opp i strømstøtteordningen Norgespris.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter D

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsen ei S-4220 av 15.03.2006. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Offentlige planer

Pågående byggesaker:
Linjeveien 39 B - mulig ulovlig trefelling. Se saksnummer: 202505924.
Bergtunveien 12 - 14 - tilbygg enebolig og oppføring av garasje - Tidligere adresse Bergtunveien 10. Se saksnummer: 202511092.
Fredheimveien 10B - innsetting av takvindu. Se saksnummer: 202511301.
Bergtunveien 8 - bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg. Se saksnummer: 202521670.
Fredheimveien 14 A-B - forespørsel om mulig ulovlig oppføring av bod. Se saksnummer: 202505011.
Fredheimveien 17 A - tilbygg, underbygg, nytt vårom og etablering av ny boenhet. Se saksnummer: 202507223.
Linjeveien 50 C - riving av eksisterende og oppføring av ny enebolig, oppussing av garasje. Se saksnummer: 202519471.

Pågående plansaker:

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Se saksnummer: 202102096.

Det rives, bygges og rehabiliteres i området. For informasjon om eventuelle arbeider i nærliggende

områder anbefaler vi et søk på plan og bygg sin sakinsyn portal:
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Servitutter / tinglyste rettigheter og forpliktelser

Grunnadata
2007/361740-1/200 Seksjonering

30.04.2007
opprettet seksjoner:

snr: 1
formål: Bolig
tilleggsdel: Bygning og grunn
sameiebrøk: 1/5
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Oslo kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Sameie

Sameie: Fredheimveien 9 A-E, Orgnr: 892969892
Sameiet består av 5 boliger.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2024) viser:
Driftsinntekter kr. 695.000,-
Driftskostnader kr. 984.266,-
Årsresultat kr. 187.589,-
Budsjett for 2025 viser et overskudd på kr. 62.132,-

Vedtekter / husordensregler

I følge vedtekten er det krav om styregodkjennelse av ny eier.

Husdyrhold

Tillatt.

Tilbehør

- Bokhyller i kontor ved kjøkkenet følger ikke med
- Bokhylleskap i hovedsoverom følger ikke med

Dersom kjøper ikke har elbil tar selger med grunnpakken for laderen.

Til info er nesten alle taklamper koblet med stikkontakt.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras

uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Grünerløkka Eiendomsmegling AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Grünerløkka Eiendomsmegling AS.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedeckning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 92 20 47 07 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal.

Øvrige budgivere kan få utelevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenklig til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøyde, gjerne sammen med sakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyde, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Eierseksjonsloven

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

Legalpant tilsvarende 2 G for panterett til sameiet. Iht. lov om Eierseksjonssameier §30, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet lovbestemt pantesikkerhet i den enkelte eierseksjon inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, ta kontakt med megler.

Adresse og matrikkel

Fredheimveien 9 E, 1087, Oslo, Gnr. 107 bnr. 1205 snr. 1 orgnr. 892969892 i Oslo kommune

Eier

Elias Løvvik
Nini Andrèa Løvvik

Oppdragsnummer

17-26-0009

Meglars vederlag

Om meglers vederlag er det avtalt 1 % av salgssummen inkludert evt fellesgjeld. I tillegg er det avtalt vederlag for oppgjør kr. 6990,-, tilrettelegging kr 16 990,-, markedspakke kr. 24.950,-. For visninger er det avtalt kr. 2.900,- pr. visning. Alle tall i dette avsnitt er opplyst inklusive mva.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag

for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter
(utgifter til påløpte visninger, innhenting av
opplysninger, markedsplakat og tilrettelegging), samt
eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.).

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester
som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen.

Dette gjelder blant annet strømleverandører,
boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens
skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av
eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan
ha en mindre aksjepost i eierskapet Bomega AS.

Ansvarlig megler:

Kjerstin Falkum

Schala & Partners Carl Berner

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det
reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport,
egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle
interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte
dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med
megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier
av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners Carl
Berner sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i
handelen, dersom det ikke avtales noe annet før
handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler
personopplysninger og all behandling skjer iht.
personvernregelverket. Meglerforetaket behandler
kun personopplysninger som er nødvendig for å
gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på
at vi deler dine personopplysninger med offentlige
myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og
med virksomheter som tilbyr tjenester for
gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se
personvernerklæring på www.partners.no.

Tekniske dokumenter

Fredheimveien 9E

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**



Offentlig transport

Bikuben	4 min	🚶
Linje 64	0.3 km	
Høybråten stasjon	5 min	🚶
Linje L1	0.4 km	
Ellingsrudåsen	24 min	🚶
Linje 2	1.8 km	
Oslo S	17 min	🚗
Totalt 24 ulike linjer	12.8 km	
Oslo Gardermoen	28 min	🚗

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.)	3 min	🚶
599 elever, 29 klasser	0.2 km	
Haugen skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
581 elever, 32 klasser	1.3 km	
Haugenstua skole (1-10 kl.)	16 min	🚶
661 elever, 43 klasser	1.4 km	
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.)	10 min	🚶
277 elever, 20 klasser	0.8 km	
Granstangen skole (8-10 kl.)	18 min	🚶
371 elever, 23 klasser	1.6 km	
Stovner videregående skole	22 min	🚶
700 elever, 45 klasser	1.9 km	
OKS Videregående skole	11 min	🚗



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

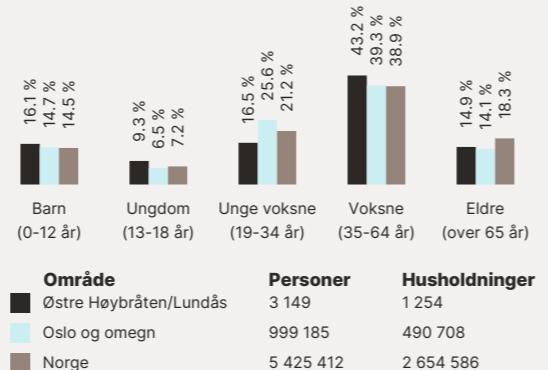


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Øvre Høybråten barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
67 barn	0.6 km	
Starveien barnehage (1-5 år)	13 min	🚶
45 barn	1.1 km	
Linjen barnehage (0-5 år)	13 min	🚶
51 barn	1.2 km	

Dagligvare

Joker Høybråten	6 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.5 km	
Coop Prix Høybråten	7 min	

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Tog/t-bane

Støynivået
Lite støynivå 89/100

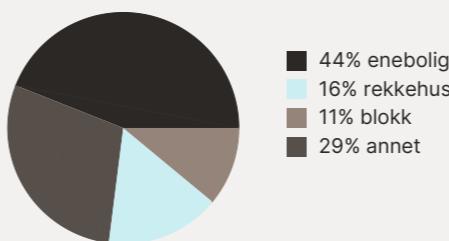
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Høybråten skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
Stig skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
Actic Furuset Senter	21 min	🚶
Mudo Furuset	23 min	🚶

Boligmasse



«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

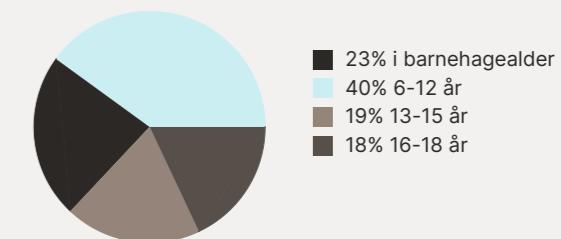
Furuset Senter

21 min

Vitusapotek Karihaugen

19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn

Par u. barn

Enslig m. barn

Enslig u. barn

Flerfamilier

Østre Høybråten/Lundås

Oslo og omegn

Norge

Sivilstand

Gift

Norge

Ikke gift

33%

Separert

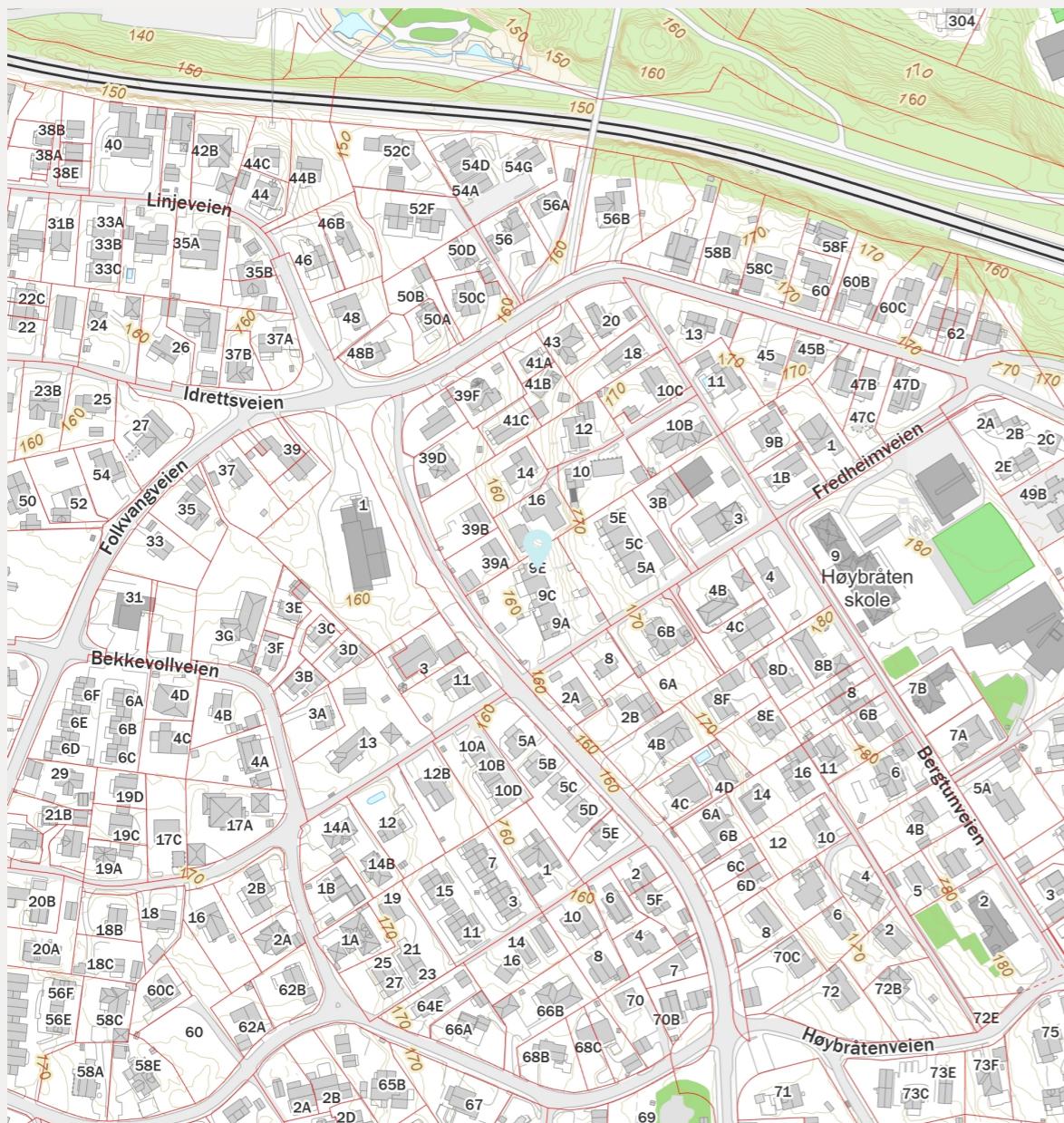
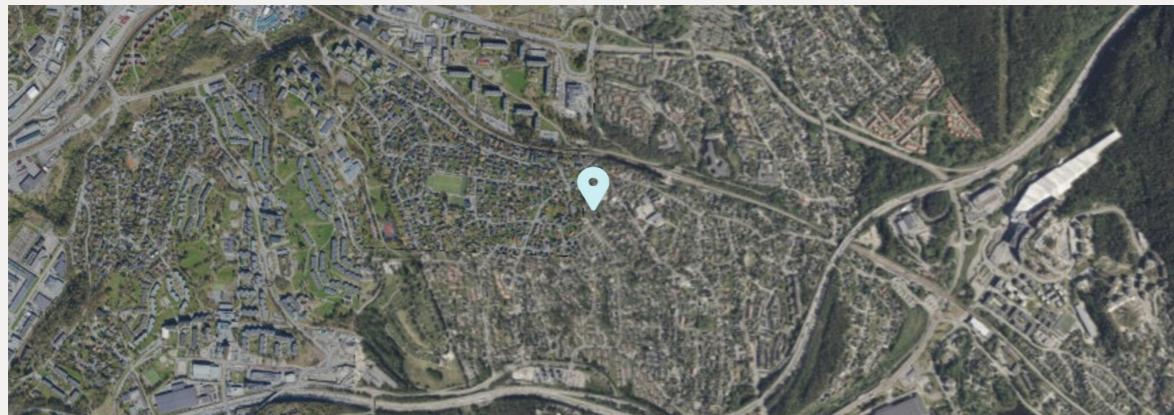
54%

Enke/Enkemann

9%

3%

4%



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 naboen vurderer nabologet. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Fredheimveien 9 E
1087 OSLO
Gnr./Bnr.: 107/1205
Oslo kommune

Areal

Rekkehus
Bruksareal: 146 m² (BRA-i: 127 m²)
Frittstående redskapsbod
Bruksareal: 7 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 153 m²

Befaring

Befaringsdato: 26.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Lars Erik Bergersen
Signatur inspektør: Lars Erik Bergersen
Mobil: 91813681

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krov, høyde, lysåpning o.l. i rekksverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenket vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nyte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere bolagens tilstand, oppfylle selgers opplysningspliki overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefte fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenket vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekkt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	26.01.2026
Referansenummer	15078564
Meglerforetakets oppdragsnummer	17-26-0009
Hjemmelshaver/selger	Elias Løvvik/Nini Andréa Løvvik
Bygningsakkreditert inspektør	Lars Erik Bergersen
Tilstede på befaringen	Elias Løvvik/Nini Andrea Løvvik
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-7 °C
Rapportdato	28.01.2026

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus	1969		
Frittstående redskapsbod			

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Sameiet Fredheimveien 9A-E, beliggende i bydel Stovner, Oslo Kommune. Sameiet består av 5 seksjoner med felles tomteareal. Fellesarealer opparbeidet med asfaltert adkomstvei og parkeringsplass, gressplen og diverse beplantning.

Boligbygg over fire halvplan samt krypkjeller og kjeller/kjellerbod. Grunnmur av betong. Yttervegger, etasjeskillere og bærende konstruksjoner av trekonstruksjoner. Fasader utført i stående/liggende trekledning.

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i skråtak/saltaksform utvendig tekket med takpapp (ikke besiktiget grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater). Boligen har glatt entrédør av tre med glassfelt og kodelås. Heveskyvedør og terrassedører med karmer av tre og to-lags glass fra 1990. vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1986, 1990 og 2024. vindu på bad med karmer av pvc og to-lags fra fra 2009. Takvindu fra 2023. Boligen er elektrisk oppvarmet kombinert med vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Plan 1 og 2 består av entré, bad, gang, toalettrom og fire soverom. Utgang fra soverom til vestvendt terrasse.

Plan 3 og 4 består av stue/spisestue, soverom og kjøkken. Utgang fra stue til vestvendt terrasse.

Utvendig adkomst til kjeller/kjellerbod.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke med elektrisk leddport, belysning og El-billader, samt en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Frittstående redskapsbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrøm - Bad	██	Overflater gulv	8	
Toalettrom (Ikke våtrøm)	██	Ventilasjon	9	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	██	Helhetsvurdering	9	
Krypkjeller	██	Helhetsvurdering	9	
Etasjeskiller - Plan 1 og 2	██	Skjevhetsmåling	10	
Etasjeskiller - Plan 3 og 4	██	Skjevhetsmåling	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	██	Hovedstoppekran	11	
	██	Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	11	
Dører og vinduer	██	Vinduer	12	
	██	Dører	12	
Yttertak	██	Inspeksjonsmulighet	13	
Grunnmur, fundamenter	██	Grunnmur	14	
Stikkledninger og tanker	██	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	14	
Frittstående byggverk	██	Helhetsvurdering	15	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

- Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende veger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
- Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhettene, men som tilhører denne/disse.
- Innglasset balkong (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
- Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
- Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skratak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som optas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige soyle og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skratak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenhetar eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhets totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhets totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige veggger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndigheten som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på veggger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattninger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Plan 1 og 2	67			67	29
	Entré, bad, gang, toalettrom og fire soverom.				Vestvendt terrasse.
Plan 3 og 4	60			60	11
	Stue/spisestue, soverom og kjøkken.				Vestvendt terrasse.
Kjeller		19		19	
	Kjellerbod med utvendig adkomst.				
SUM	127	19		146	40
Total bruksareal: 146 m ²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående redskapsbod	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		7		7	
	Redskapsbod.				
SUM		7		7	
Total bruksareal: 7 m ²					

Kommentar til areal

Boligen inneholder 127 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasjerekke med elektrisk leddport, belysning og El-billader, samt en biloppstillingsplass på felles parkeringsplass.

Frittstående redskapsbod på 7 m².

Boligen inneholder 127 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2015. Flislagt gulv med gulvarme og flislagte vegger. Himglingsplate utført i malt glatt flate med downlights. Veggmontert innredning med heldekkende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning og stikkontakt. Dusjnisje med glassdør og ett-greps dusjarmatur. Frittstående badekar med ett-greps dusjarmatur på vegg. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Opplegg for vaskemaskin. Vannrør av typen rør-i-rør system samt forkrommede rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksventil plassert i vegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner
TG i	Fallforhold (gulv)
	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner
	Det er foretatt fukt måling i eksisterende veggaks med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingen viser følgende: RH 20 %, temperatur 26 grader C og duggpunkt 1,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Overflater gulv
	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglene vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot tyre påvirkninger.

Kjøkken

Kjøkkenløsning fra 2023. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Underlimt oppvaskkum i komposit med ett-greps armatur. Integrerte hvitevarer (oppvaskmaskin, stekeovner, kjøleskap, fryseskap og induksjonstopp med integrert avtrekk(kullfilter), montert komfyrvakt i himling. Vannrør av typen rør-i-rør system, montert automatisk lekkasjesikring. Synlige avløpsrør av plast. Gulvplate belagt med fliser. Vegger og himlingsplate/skråtak utført i malte glatte flater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning
TG i	Ventilasjon og avtrekk
	Kullfilter i tillegg til separat avtrekkskanal ut av bygget.

Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom etablert i 2024. Flislagt gulv med gulvarme. Vegger og himlingsplate utført i malte glatte flater, flislagt vegg bak toalett. Veggmontert servant med ett-greps armatur, speil på vegg med belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne, montert automatisk lekkasjesikring. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning
TG i	Vannrør
	Det anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn av vannrør samt avløpsrør plassert bak luke i vegg med tanke på frostfare, oppleves som kaldt på befaringstidspunktet.
TG i	Avløpsrør
	Se punkt vannrør.
TG 2	Ventilasjon
	Tilluftsspalte over/under dør er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett, laminat, gulvteppe samt fliser. Veggoverflater og himlingsflater utført i malte glatte flater samt malt trepanel. Glatte/profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og yttervegg.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Bod i kjeller med utvendig adkomst ligger delvis under terreng mot vest.

TG 2	Helhetsvurdering
	Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Krypekjeller med adkomst via luke under trapp.

TG 2	Helhetsvurdering
	Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner, blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår.
Peisovn med glassdør i stue.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

-  **TG i** Informasjon | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Innvendige trapper i trekonstruksjoner.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet: Trappene har ikke håndløper på begge sider. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Konsekvens er at trappene ikke oppfyller dagens krav til sikkerhet. Om trappene oppfylte kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller - Plan 1 og 2

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: gang og soverom.

-  **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er målt noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 23 mm på soverom og ca 15 mm i gang.
Årsaken til skjevetene er ikke vurdert.

Etasjeskiller - Plan 3 og 4

Etasjeskille av trekonstruksjoner.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue/spisestue og kjøkken.

-  **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er målt noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 21 mm i stue/spisestue.
Årsaken til skjevetene er ikke vurdert.
Forørg ingen merknader i det andre rommet som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system samt kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Varmtvannsbereder på 200 L fra 2014 plassert i krypkjeller sammen med fordelskap for rør-i-rør system og stakeluker. Hovedstoppekran plassert i krypkjeller hos nabo. Luft til luft varmepumpe fra 2023 plassert i stue. Naturlig ventilasjon.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

-  **TG i** Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales på vannrør i krypkjeller med tanke på frostfare.

-  **TG 2** Hovedstoppekran | Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeproblematikk.

Avløpsrør av støpejern er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

-  **Til informasjon:**
Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales på avløpsrør i krypkjeller med tanke på frostfare.

Radon

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Radon

-  **TG i** Radon | Det er foretatt måling av radon og det dokumenteres at verdiene er innenfor statens anbefalte grenseverdi.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilert: Byggår samt diverse oppgraderinger/utbedringer i senere tid.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnest det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatiskringer plassert i entré. Boligen har åpent/skjult elektrisk anlegg.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring/dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget.

Konsekvens er at det ikke kan verifiseres om el-arbeider(udokumenterte)er utført i henhold til gjeldende lovverk. På bakgrunn av dette anbefales det utført en utvidet el-kontroll på det elektriske anlegget. Det er kun en slik undersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil/mangler, samt hvilke tiltak som kan være nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående og liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Boligen har glatt entrédør av tre med glassfelt og kodelås. Heveskyvedør og terrassedører med karmer av tre og to-lags glass fra 1990. vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1986, 1990 og 2024. vindu på bad med karmer av pvc og to-lags fra fra 2009. Takvindu fra 2023.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinduer



TG i

Takvinduer

Takvinduer er erfaringmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.



TG 2

Vinduer

Vinduer i boligen eldre enn 2009 har behov for oppgradering/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato.

Dører

Heveskyvedør og terrassedører er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/utskifting. Det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato.

Yttertak

Yttertaktekking fra 2010.

Takkonstruksjon i trekonstruksjoner utført i skråtak/saltaksform utvendig tekket med takpapp. Takrenner og nedløp av metall.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinkel/Takform - Takvindu/Overlys - Beslag, renner, nedløp og snøfangere



TG i

Takvindu/Overlys

Takvinduer er erfaringmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.



TG 2

Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke fysisk inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold(snødekteflater). TG2 er valgt på bakgrunn av at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registeres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.



TGIU

Konstruksjon

Takkonstruksjonen er lukket, inspeksjon ikke mulig.

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Ikke inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater.

Takgjennomføringer

Ikke inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater.

Gesimsløsninger

Ikke inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

Ikke inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater.

Skorsteiner over tak

Ikke inspiseret grunnet sikkerhetsmessige forhold/snødekte flater.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue på plan 3 til vestvendt balkong på 11 m² belagt med terrassebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden er målt til ca 1,08 meter



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Terrasser / plattning på terreng

Utgang fra soverom på plan 1 til vestvendt delvis overbygget(ergola)terrasse på 29 m² belagt med terrassebord.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Terrasser på terreng (understøttet av bjelker / pilarer)
--	--

 TGIU	Fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.
--	-------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i betong.

 TG 2	Grunnmur	Det registreres stedvise riss/sprekker i grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent
	Fundamenter	Fundamenter er naturlig skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Drenering

Drenering fra 2024.
Skrårende tomt.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Alder - Terregnfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann
--	---

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann og avløpsrør med kommunal tilknytning fra byggår.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vises spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	---	---

Frittstående byggverk

Frittstående redskapsbod.

 TG 2	Helhetsvurdering
--	------------------

Synlige vesentlige feil og skader ikke påvist. TG2 settes for å belyse risiko grunnet alder. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.
Har boligen tilstrekkelig røykvarslings/deteksjon: Ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

Rom for varig opphold

Takhøyder plan 1: fra ca 2,10-2,32 meter.
Takhøyder plan 2: ca 1,98 på bad, ca 2,05 meter i entré og ca 2,10 meter på soverom.
Takhøyder plan 3: fra ca 2,36-3,00 meter grunnet skråtak.
Takhøyder plan 4: fra ca 2,12-2,73 meter grunnet skråtak.

Enkelte rom på plan 1 og 2 samt deler av plan 4 har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	<p>Fremlagt faktura fra Høybråten Rørellegerbedrift vedrørende etablering av toalettrom datert 14.11.2024.</p> <p>Fremlagt faktura fra Oslo Elektriske vedrørende montering av El-billader, kurs til varmepumpe og nytt kjøkken datert 04.08.2023.</p> <p>Fremlagt faktura fra Lillestrøm Elektro vedrørende el-arbeid i forbindelse med etablering av toalettrom datert 15.11.2024.</p> <p>Fremlagt faktura fra Bjølsen Rørservice vedrørende diverse arbeid på bad og kjøkken datert 24.03.2023.</p> <p>Fremlagt faktura vedrørende montering av varmepumpe datert 27.03.2023.</p> <p>Fremlagt faktura vedrørende montering av terrasse membran datert 01.12.2023.</p> <p>Fremlagt fakturaer vedrørende drenering datert 19.12.2024 og 09.01.2025 samt bilder.</p> <p>Mer detaljert informasjon/dokumentasjon kan fremvises av selger.</p>
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Fremlagt samsvarserklæring datert 11.11.2024 vedrørende el-arbeid i forbindelse med etablering av toalettrom.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringskjema	Fremlagt, signert og datert 20.01.2026

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utloses at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelsjer, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klok å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utsloper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Et skadeomfanget særer omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader til skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringmessig er høy risiko for at fuktikader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befarringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeler og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

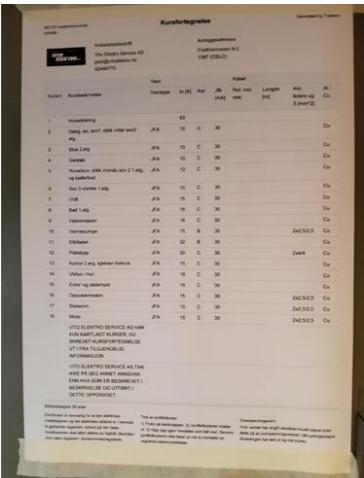
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks. vis rom under terreng, loft eller andre uinndredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egne instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]

&SCHALA
PARTNERS

Gjensidige 

Egenerklæring

Fredheimveien 9 E, 1087 Oslo

20 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Fredheimveien 9 E

Postadresse

Fredheimveien 9 E

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1.mars 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Vi (Meg, min kone og 2 barn) har bodd her under hele perioden og ikke leid ut boligen.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved boretslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Løvvik, Elias

Selger

Løvvik, Nini Andréa

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Forrige eier informerte om at badet ble totalrenovert i 2015 på grunn av en lekkasje. Arbeidet ble utført av Håndverksgruppen Nytt hjem AS.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Det ble lagt opp vann og sluk til badekar.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bjølsen Rørservice AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2024

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

En innvendig bod ble gjort om til et toalettrom.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Høybråten Rørleggerbedrift AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Da vi tok over i 2023 var det en omfattende lekkasje fra takterasse/balkong og ned til rommet under. Terassen ble totalrenovert og ny membran ble lagt. Fuktig isolasjon ble byttet ut og taket ble torket. Det var ikke funnet skader i bindingsverket og vi har ikke har problemer med lekkasje eller fuktighet siden. Vi fikk en takstmann inn for å se på det. Bildedokumentasjon finnes.

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Fra 2023-2024 ble fasaden totalrenovert. Alle yttervegger ble etterisolert med 5 cm, nye takrenner og blikk ble installert. Det ble brukt en trykkimpregnert panel fra Moelven. Arbeidet startet med Kadri Entreprenør AS og ble avsluttet av Østensjø tak & beslag AS.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Østensjø tak & beslag AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglært

Alle vinduer ble skrapet og malt utvendig.

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Det ble installert ett takvindu. Og var ikke søknadspliktig.

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kaupstad AS

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2 Årstall

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?



2024

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 Installasjon av nytt vindu til soverom. Det foreligger i dokumentasjon sendt inn til Plan og bygg i forbindelse med bruksendring fra bod til klosetrom. Dette er ikke en såkalt "fasade-endring" fordi opprinnelige arkitekttegninger sendt inn til plan og bygg når bygningen ble opprettet viser et vindu på den siden av fasaden.

4.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Kaupstad AS

4.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.5.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.5.2 Arstall
 2024

4.5.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.5.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 Installasjon av ny ytterdør.

4.5.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Østensjø tak & beslag AS

4.5.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Nytt arbeid

8.1.2 Arstall
 2024

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

8.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 Prosjektet omfattet komplette grunn og overflatearbeider. Arbeidene inkluderer oppgraving og bortkjøring av løsmasser og asfalt til godkjent deponi med tilhørende avgifter, nødvendig saging og flekking av eksisterende asfalt, samt levering og legging av fiberduk og pukk. Det utføres masseutskiftning ved enden av innkjørsel, justering av fall i underlaget og klargjøring for ny asfalt, inkludert asfaltrigg, klebing, skjøting og reasfaltering. Videre monteres kum med slukrist og utløp.

8.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Landskapsmesteren AS

8.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller boretslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
 Det var dreneringsproblemer og det rant vann gjennom krypkjellere under leiligheten. Det ble drenert i 2010 men dette arbeidet ble ikke gjort fagmessig riktig. I 2024 ble det derfor gravd opp fra seksjon B og frem til seksjon E. Problemene var størst hos seksjon E. Og full ny drenering ble anlagt av Landskapsmesteren AS. Dette innebefarte blant annet pigging i fjell, ny kum utenfor kjellerbod hos 9E, nye drenemasser og asfaltring. Etter prosjektet er utført så er problemet løst.

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Omfanget var stort. Men etter dreneringen som nevnt i punktet over har vi ikke observert vann i krypkjellere. De største hullene i fjell i krypkjeller der vann kom inn før dreneringen ble også tettet fra innsiden.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Arstall
 30+

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 Omfattende oppgradering av el anlegg ble utført omkring 1990 med omlegging til 3fase anlegg, nye sikringer osv. El anlegg ved utbygging i 1990 Abildsø Elektriske v/ Rolf Eriksrud.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Abildsø Elektriske v/ Rolf Eriksrud.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.2.2 Arstall
 2015

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
 Nye kurser til lys og golvvarme i entre/bad av Nytt Hjem AS i 2015

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?



Nytt Hjem AS

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2 Årstall
2023

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
Installasjon av Varmepumpe og ny kurs til denne. Samt installasjon av el-bil lader i garasje.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Oslo Elektriske AS

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.4.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2 Årstall
2023

10.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.4.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
Nye sikringer, stikkontakter i forbindelse med totalrenovering av kjokken.

10.4.5 Hvilket firma utførte jobben?
Oslo Elektriske AS

10.4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannnettet), septik, pumpekum, bronns, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2 Årstall
2024

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
I forbindelse med opprettelse av klosettrøm ble det gjort arbeid på rørene.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Høybråten Rørleggerbedrift AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Varmepumpen som ble installert i 2023 ble først installert med feil konfigurasjon. Montoren måtte komme tilbake og rette feilen. Den har fungert glimrende siden da.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært
Installasjon av Varmepumpe.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Enkon AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Førige eier måtte fjerne ovn fra 1. etg. da den ikke var riktig installert. Vi har installert ny vedovn i 2. etg (Stuen) Dette ble gjort av faglært og installasjonen er meldt inn til kommunen (Oslo BRE)

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller boretslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Seksjon 9A hadde problemer med rotter. Seksjonen fikk nye eiere i 2025 som nå har utført omfattende tiltak og det er ikke tegn til rotter siden. Vi og andre seksjoner har ikke vært berørt.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kledningen som nå er byttet ut hadde råteskader. Det er også noe skader på doren til kjellerboden. Det var også ett støttebein i krypkjeller under klosetrom som hadde tatt skade av dreneringsproblemene. Denne er byttet ut med nye i metall.

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller boretslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Under den omfattende fasaderehabiliteringen ble det oppdaget noe råte/fukt-skader. Dette ble utbedret.

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

25.1.2 Arstall

2024

25.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

25.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglært

Innvendig bod ble gjort om til klosetrom.

25.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Høybråten Rørleggerbedrift AS

25.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

25.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med uteleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

17. Februar 2024. I soverommet (1.etg) 40 (± 18) Bq/m³ og i stuen (2.etg) 37 (± 18) Bq/m³

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av feleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller boretslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglært utført arbeid som normalt bør utføres av faglært? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysingene her:

Det er ett ekstra sikringskap med egen måler på fasaden som er koblet til seksjonens private hovedskap. Som gjør at dette kommer på seksjonens faktura. Det sikringskapet er for lys i mur utenfor inngangene. Vi pleier å lese av måler to ganger i året. Sommer og vinter og får da utlegg tilbakebetalt av sameiet.

Ellers er det noe knirk i det nye gulvet i stuen.

Det er en hel del som er gjort med egeninnsat, blant annet bygging av ny terrasse i hagen, maling, bygging av integrert sjenk i stuen, fjerning av ett ventilasjonsrør som inneholdt asbest. Bygging av sykkelskur, pergola. Oppdeling av rom, fra to store til 3, bygging av garderober og legging av gulv.

Boligselgerforsikring**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjoper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12145440

**Egenerklæringsskjema**

Name

Løvvik, Nini Andréa

Date

2026-01-20

Name

Assis, Elias

Date

2026-01-20

Identification

= bankID Løvvik, Nini Andréa

Identification

= bankID Assis, Elias

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

Egenerklæringsskjema

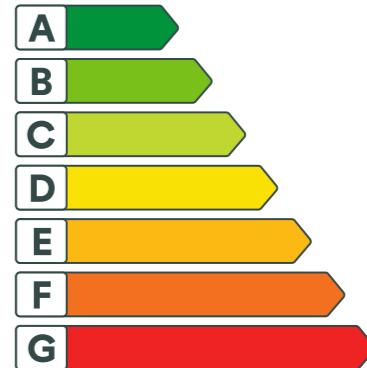
Signed by:

 Løvvik, Nini Andréa
 Assis, Elias

 20/01/2026
 22:55:25
 20/01/2026
 22:47:17

 BANKID
 BANKID


Adresse	Fredheimveien 9E, 1087 OSLO
Dato for energimerking	Merkenummer
21.01.2026	Energiattest-2026-248094
Bygningskategori	Bygningsnummer
Småhus	80780044
Gårdnummer	Bruksnummer
107	1205
Seksjonsnummer	Bruksenhetsnummer
1	H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.


Boliginformasjon

Byggår	Bygningstype
1969	Rekkehus
Bruksareal	Oppvarmet bruksareal
130,0 m²	130,0 m²
Oppvarmet etasje	Bygningsmateriale
2	Tre
Oppvarming	
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved	
Ventilasjon	
Periodisk avtrekk	


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

 Pr. KVM pr. år
168,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

 Pr. KVM pr. år
168,58 kWh/m²

 Totalt levert pr. år
23 260 kWh

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom:
Adresse:
Onr. --

Andelsinformasjon

Registret eier hos forretningsfører: /
/
/

Forsikret i / Polisenr / Forfall / Betalt /

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3946 Utestående : - pr. -

Felleskostnader inkluderer offentlige avg., vikentibber, snemaking, lån og gebryer

Fordeling av felleskostnader:	renteutgifter Kr <u>156,28</u>
	avdrag Kr <u>407,04</u>
	og driftsutgifter Kr <u>1952,-</u>

Det er inngått sikringsordning mot tap av felleskostnader med

Avtalens utløpsdato: Oppsigelsesvilkår:

Andel felles gjeld kr. 226.833,- pr 1/2-26

Långiver / lånener. DNB 1636 98 71920

Lånets totale saldo 680 497,72 pr 1/2-26

Lånetype Annuitet mv Antall terminer årlig : 12

Årlig rentesats 8,10 pr 1/2-26

Dato siste termin 1/9-44

Andel formue kr. pr
Ligningsverdi år kr.

Andel fradr.berettigede utgifter kr. Er event. fellesobligasjon tinglyst?

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslalte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Praktiserer boretslaget individuell nedbetaling av fellesgjeld? JA

Praktiseres det forkjøpsrett for boretslagets medlemmer?

om JA:

Rettlig grunnlag for forkjøpsretten:

Vedtekt §:

Evt. annen avtale, spesifiser nærmere:

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Antall dager: /

Rettlig grunnlag:

Vedtekt §:

Evt. annen avtale, spesifiser nærmere:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? JA

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjennning)? JA

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr /

Medlemsgebyr Kr /

Utdysning av forkjøpsrett Kr /

Innhenting av opplysninger Kr /

Kontonummer for gebryer: /

Formann i boretslaget

Navn: Tor Harald Grande

Adresse: Fredheimveien 9C

Telefon: 952 66 960

Fax: /

E-post: torgrande@live.com

Send svar til: josk@schalapartners.no / Fax 22 68 91 90

Dato og sted: 29/1-26, Oslo

H. Reiss-Jacobsen
Forretningsførers stempel/underskrift
Kasserer

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Resultat 2024 og budsjett 2025

Sameiet Fredheimveien 9 A-E

	2023	2024	2025	2026
Driftsinntekter				
9A	47131	66 000	90 166	90 166
9B	33203,92	22475,76	29079,00	29079,00
9C	31245,31	21528	23736,00	23736,00
9D	41938	51 636	76221	76221
9E	30720	21168	44943,00	44943,00
Ekstraordinær innbetaling				
Vedlikeholdsford				
Ekstraordinær innebetalning 9A			66 535	
Ekstraordinær innebetalning 9B	300 044		281 540	
Ekstraordinær innebetalning 9C	298 026		281 535	
Ekstraordinær innebetalning 9D			66 535	
Ekstraordinær innebetalning 9E	423 364		66 535	
Innbetalning Lån fra DnB (6 september 2023) (A,D)	995 000			
Innbetalning Maxbo	42 396			
Innbetalning Lån fra DnB (drenering) (A,B,D,E)	695 000		860 000	
Sum driftsinntekter	2243068,2	877 807	1 886 825	264 145

Finansposter	666	1141,5	1137	1200
Omkostninger/Gebyrer	210			
Omkostninger Lån	0	0	0	0
Renteinntekter	13932,52			
Rentekostnader	304165,2	74 582,40	149 000,00	151 000,00
Lånekostnader (Avdrag og renter)			870 975	
Ekstraordinær Innebetalning lån				
Sum finansposter	318 973,72	75 724	1 021 112	152 200
Driftsresultat	292 213	-182 182	-125 457	-28 555
Startsaldo for året	77557,76	369 771	187 589	62 132
Årsresultat	369 771	187 589	62 132	33 577

Kommunale avgifter	81 470	95 438,26	106 353	111 000
Tapet og Maling	50 000	0		
Snørydding (Gårdsreform)	18 453	7 500	15 000	15 000
Vedlikehold	5846,06	0	2000	5000
Brenden og Co	86250	5738	0	0
Advokat halvorsen	22913	13782	0	0
Østensjø Tak og Blikk/Brøther	356 570	219 821,75	0	0
Kadri Entreprenør AS	778 988	0	0	0
Viken Fiber	2 970	5940	5940	6000
Klending Maxbo	173 022	0	0	0
Løvviks Agro (innkjøp, admin panel oppmåling)	35 000	0	0	0
Huseierne	1 990	2130	1990	2000
HMS (Norsk Brannvern)	5270	0	0	0
Trefelling	0	0	0	0
Annen driftskostnad(gebyr, felles strøm)	0	0	0	0
Utlegg 9E Dugnad/Strøm	13 139	8 804,88	3 711	1 500
Utlegg 9C (Drenering Kadri)		18 750,00		
Utlegg 9C (Dugnad)		199,00		
Drenering (Landskapsmesteren)		589 991,06	848 861,05	
1Kutt AS (Paneling garasje)		13 000		
Etel Nett (fjerning tlf kabel ved 9A)		2 078,75		
SkiltMax (utlegg 9D)		555,90		
Kredinor		535,94		
Takrenne A			7 315	
Sum driftskostnader	1 631 881	984 266	991 170	140 500

Årsmøtereferat i Sameiet Fredheimveien

9 A – E 11.05.25

Til stede:

A	Balèn Yousef	91859272	balenchi@gmail.com
B	Kari Marsteen	99308551	oddjm@online.no
	Jørgen Marsteen	99308001	karimarsteen@gmail.com
C	Hanne Reiss-Jacobsen	46944442	hreissjacobsen@gmail.com
	Tor Grande	95266960	torgrande@live.com
D	Kathrine Eggan	92640624	kathrine.eggan@vikenfiber.no
E	Nini Løvvik	98616795	nalovvik@hotmail.com
	Elias Løvvik	91909091	eli.assis@live.se

- Endring av vedtektene foreslås fra og med årsmøtet 2026, med tanke på å bygge opp ett fond.
- Innordningen må underskrives av samtlige seksjonseiere og styremedlemmene navn må meldes Brønnøysund registrene.

Årsregnskap: Godkjent

Budsjett: Godkjent

Valg: Hanne og Tor ble gjenvalgt som kassere og sameieleder.

Oslo 11.05.25

Jørgen Marsteen

Referent

Møteleder: Tor Grande

Referent: Jørgen Marsteen

Protokollundeskrivere: Tor og Balèn

Innkallingen og agenda:

Godkjent, mot Karis kommentar, at leder og kasserer velges for 2 år.

Årsberetning:

Tor viste til referater vedr panelskifte og drenering ved Fredheimveien 9 C -D -E

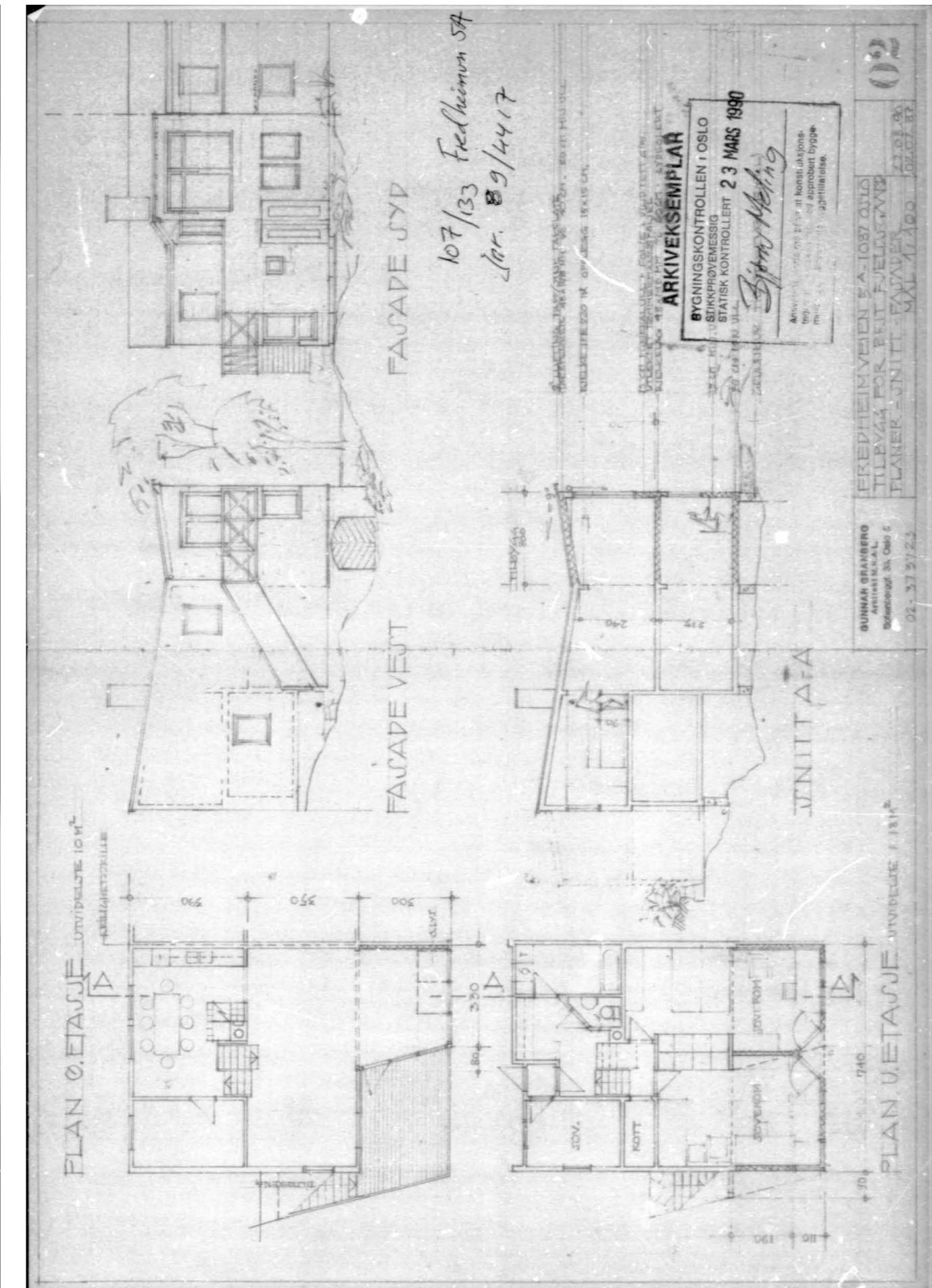
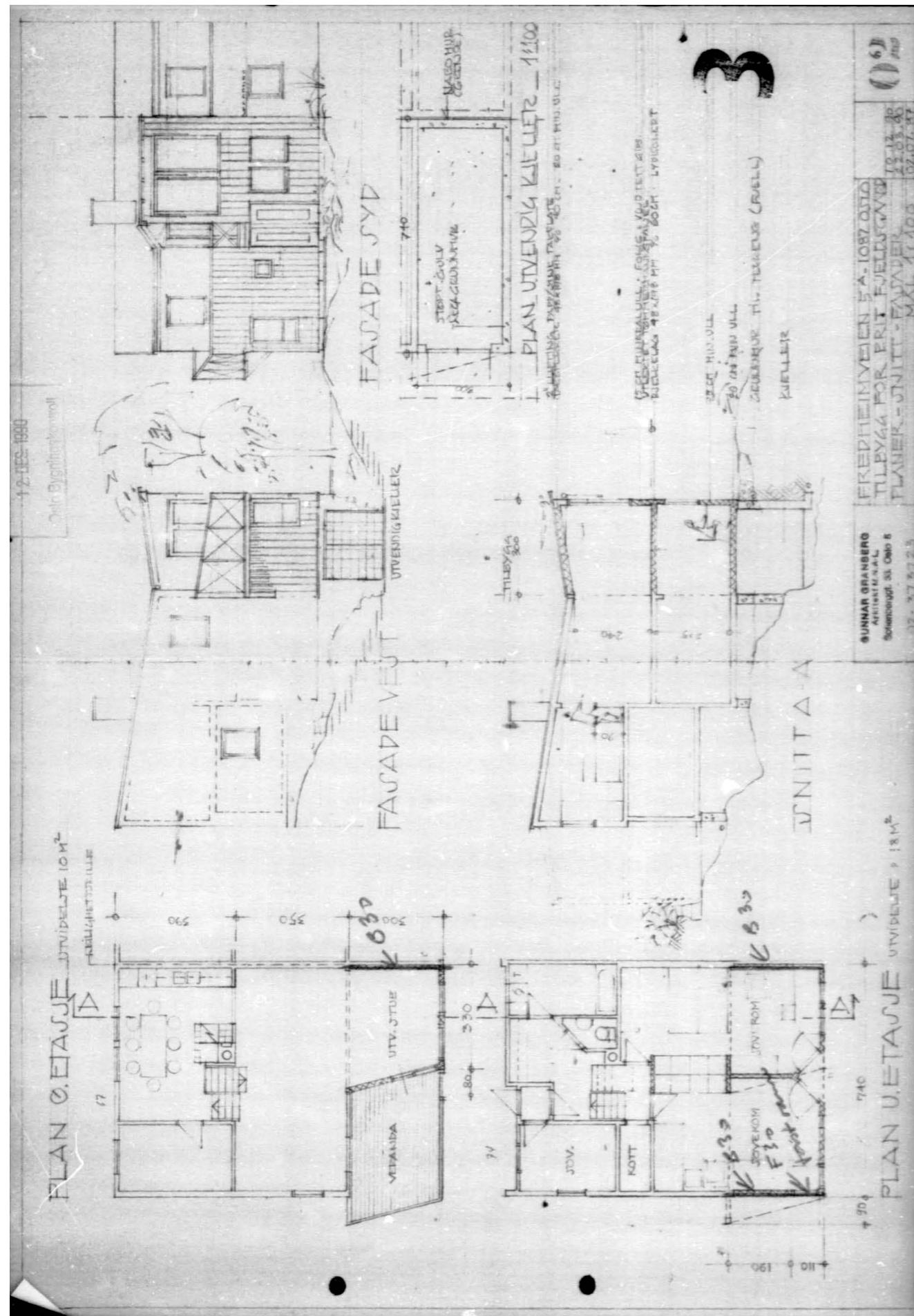
Forslag og saker som ble behandlet:

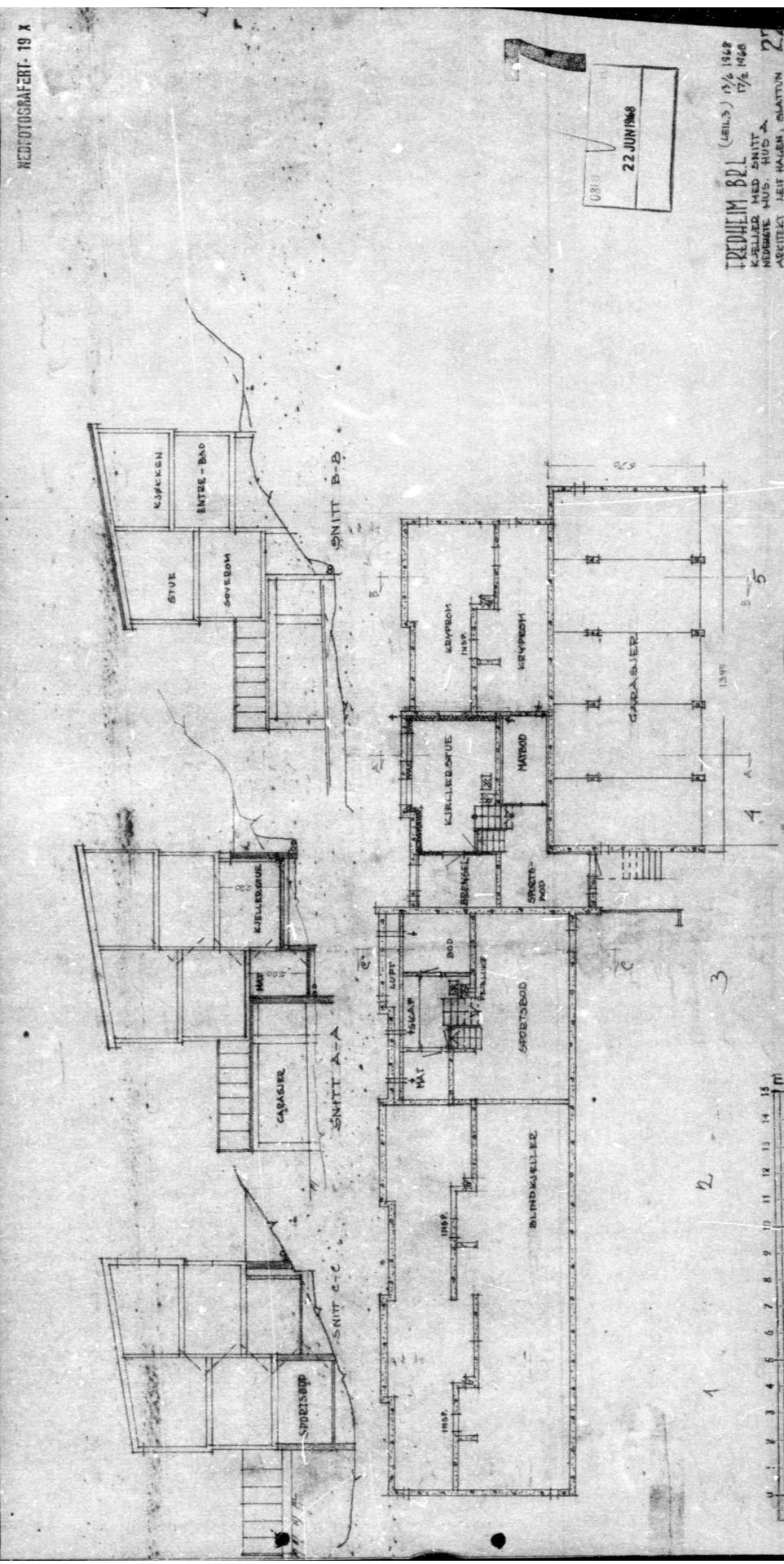
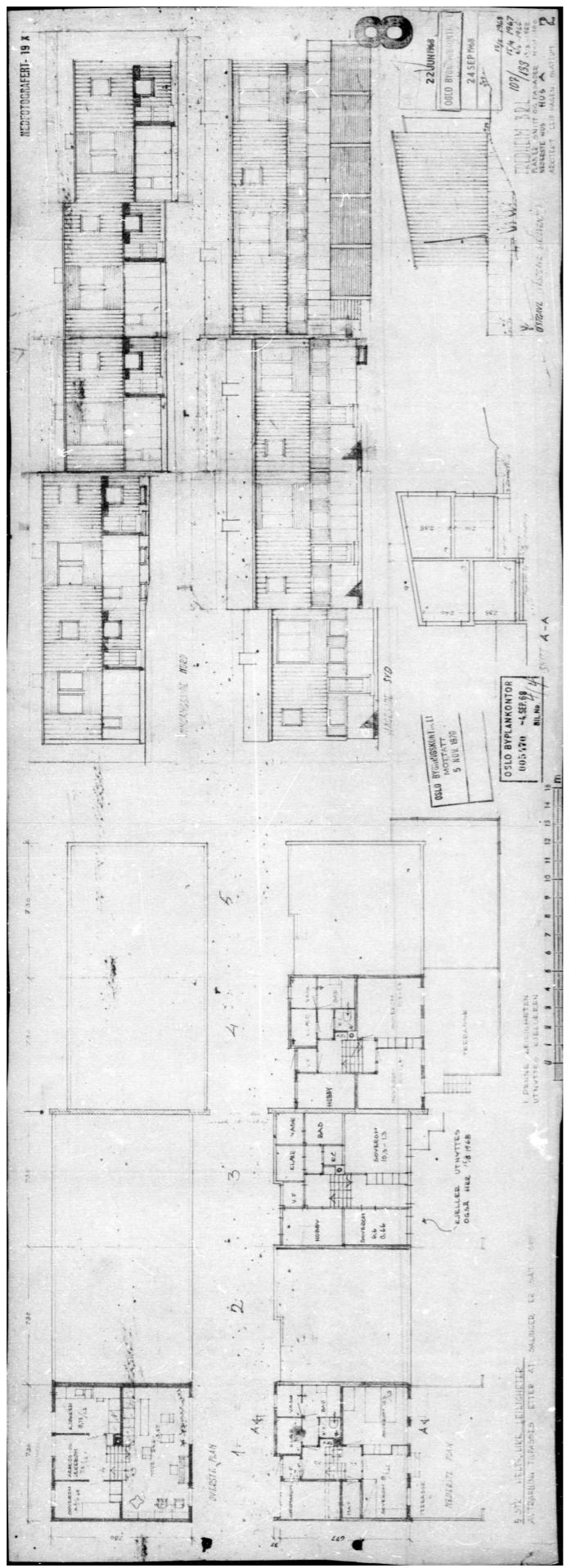
- Det kom forslag om at Sameiet bør melde seg inn i Boligmappa.
Tor opplyste om at det måtte hver enkelt seksjonseier gjøre selv.
- Forslag om å montere røykvarslere i 2-3 av garasjene og koble disse opp mot leilighetene i A og B.
Jørgen kontakter Verisure om muligheter og pris.
- Tor purrer Landskapsmesteren AS, vedrørende etterarbeider med dreneringen
• Fellesutgiftene betales innen 25. hver måned.
Hanne (Kasserer) sender ut påminnelser.

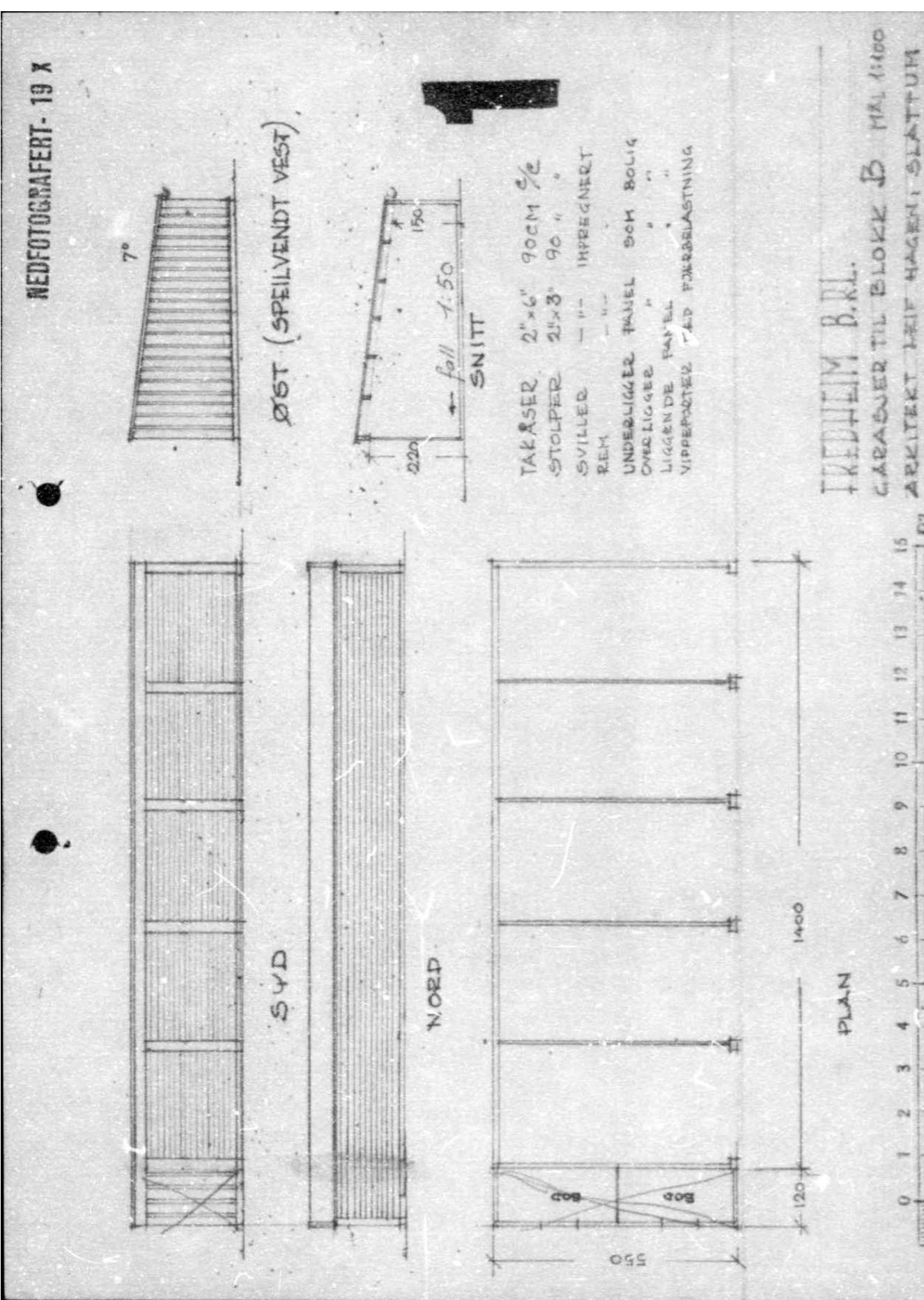
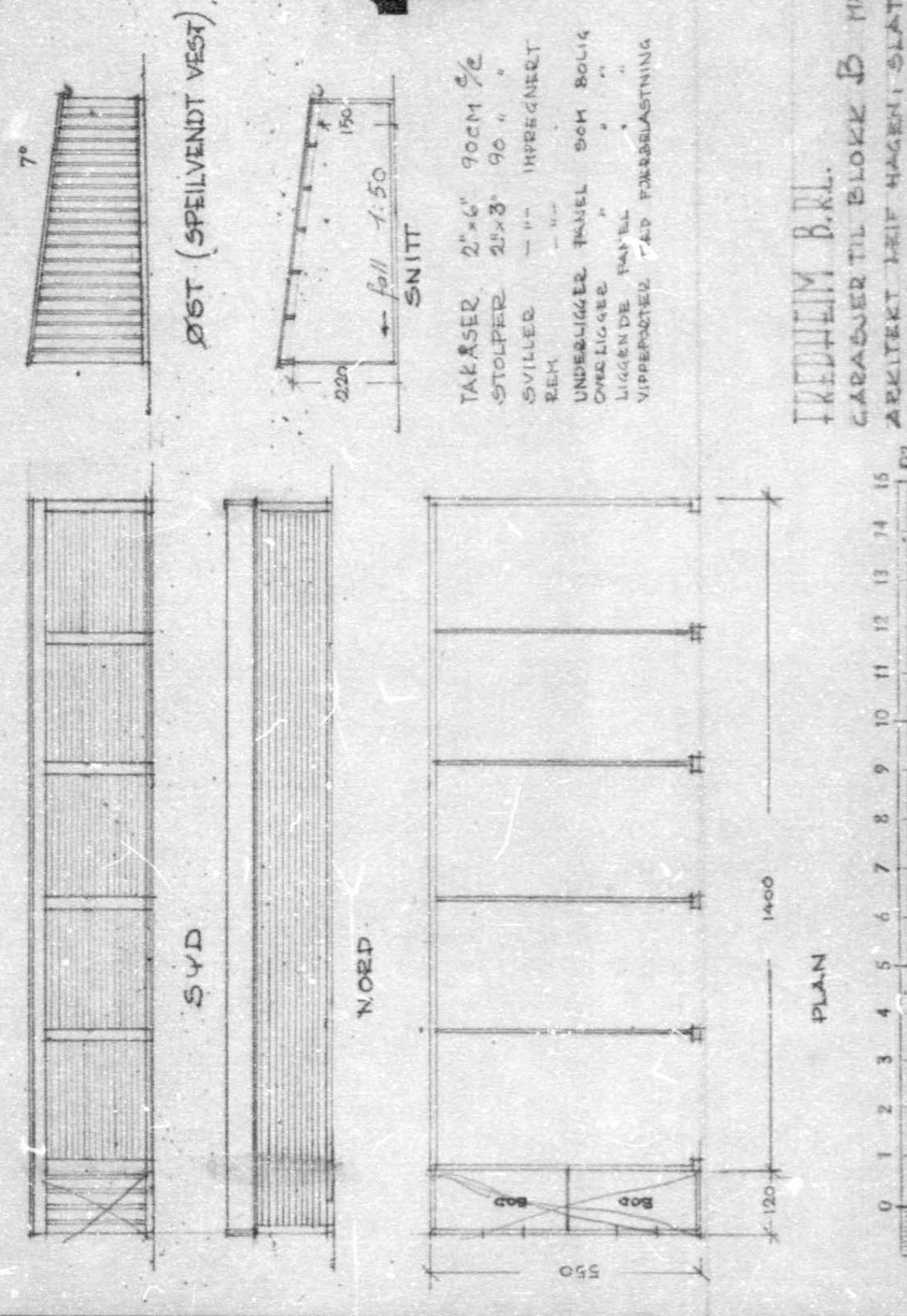
Sameiemøte etter årsmøtet

- Den nye seksjonseieren i A, Balèn Yousef, opplyste at de flytter inn i september d.å.
- Dugnad 21. August
- Tor og Jørgen fikser steinmur ved gjesteparkeringen
- Jørgen fikser takene over søppelskurene
- Det er opprettet en egen e-mail adresse for sameiet.
fredheimveien9ae@gmail.com

Jørgen







OSLO KOMMUNE
 BYGNINGSKONTROLLEN
 Herslebsgate 19 (02)662020

FERDIGATTEST
 (for mindre arbeider)

Arbeidets art
 Tilbygg / Rekkehus

Arbeidssted
 Fredheimveien 5 A

Matr.nr.
 107/0133

J.nr.
 89/4417-0

Byggherre
 Brit Fjeldsgaard
 Fredheimveien 5 A

1087 OSLO

Ansvarshavende
 Bjørn Aarvik
 Vestaveien 47 B

1476 RASTA

Dato 27.09.91

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVIEN 5III * OSLO 1

KA/GK

KOPI

Oslo, den 30.6.1972.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 107. bnr. 133. Parsell A, Fredheimveien 5B,
Høybråten.

Nybygg

Bekkhus m/garasje.

Fredheim Borettslag v/Asveig Saga, Fredheimveien 5 B, Høybråten.

Ark. Leif Hagen, Slattum.

Tømmermester Olav Hagen, Tangerudveien, Høybråten.

Ovennevne 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.

Journalnr.

62/1753
Avsluttende synsforretning

15.6.1972.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
FREDHEIMVEIEN 9E

Dato: 26.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525542
8951689

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.107 BNR. 120

Vi viser til bestilling av 20260126 for FREDHEIMVEIEN 9E.

GNR. 107 BNR. 1205

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.04.2007.

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

2559 m²

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

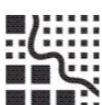
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

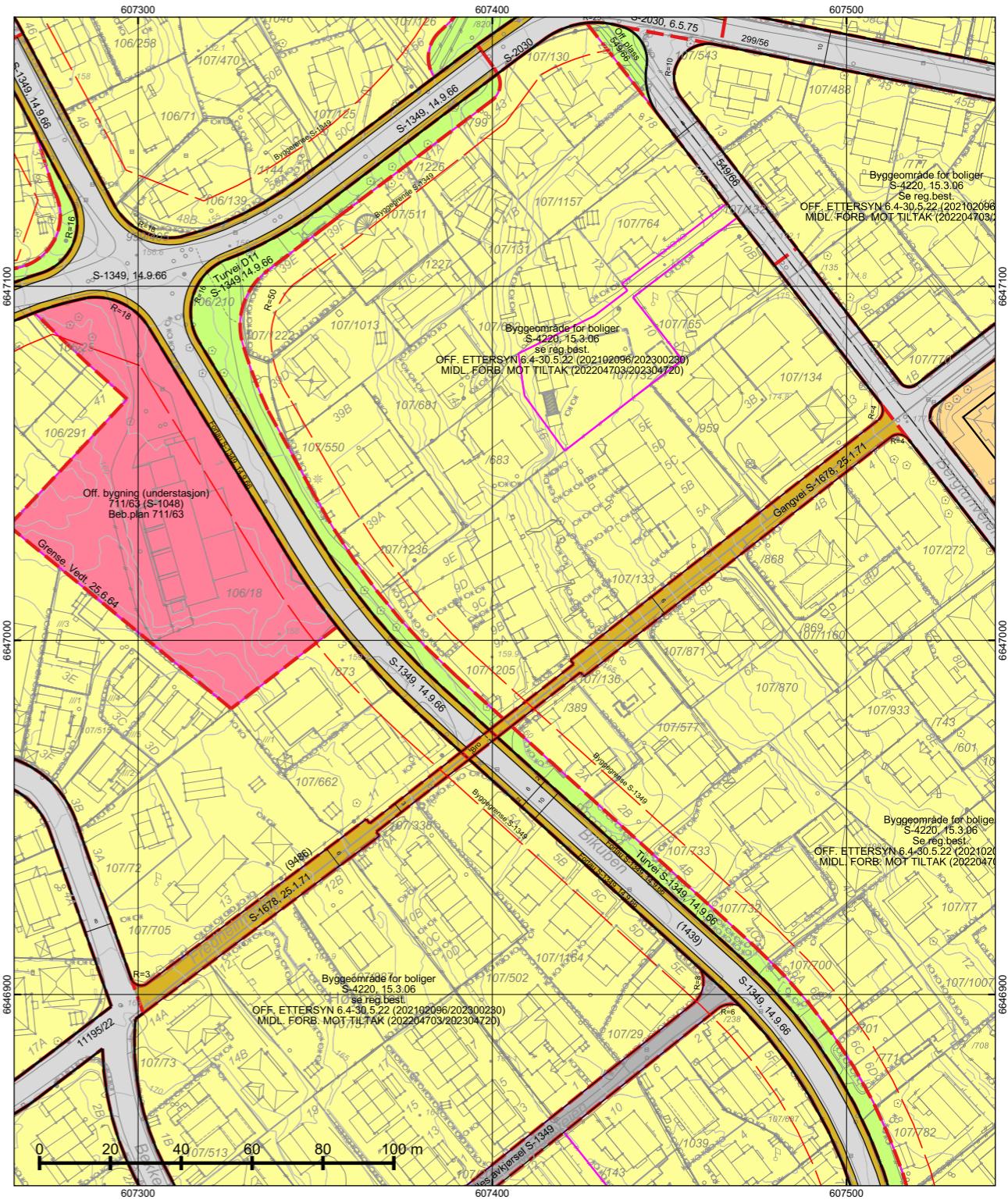
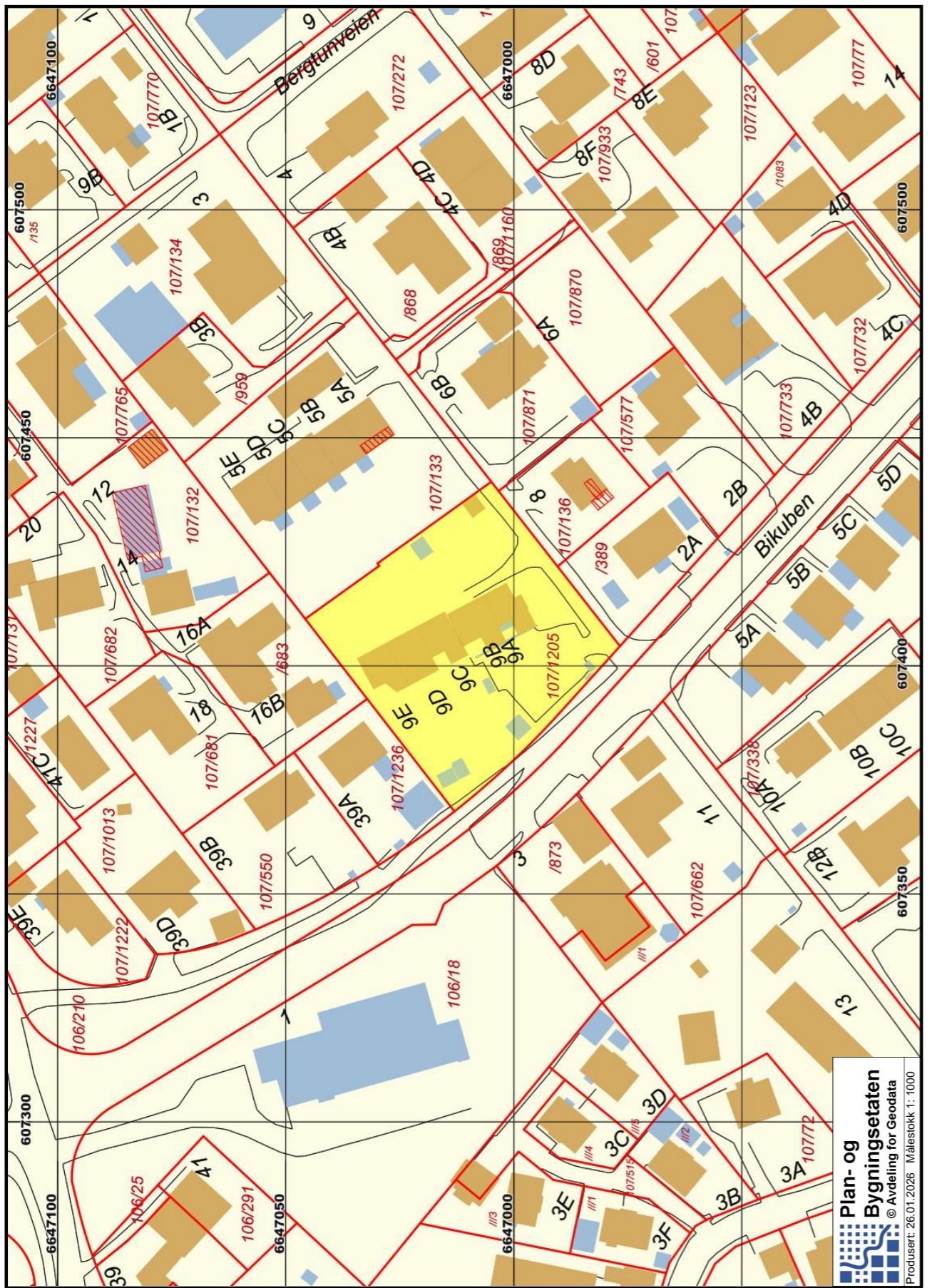
Kristin Tveit
Enhetsleder



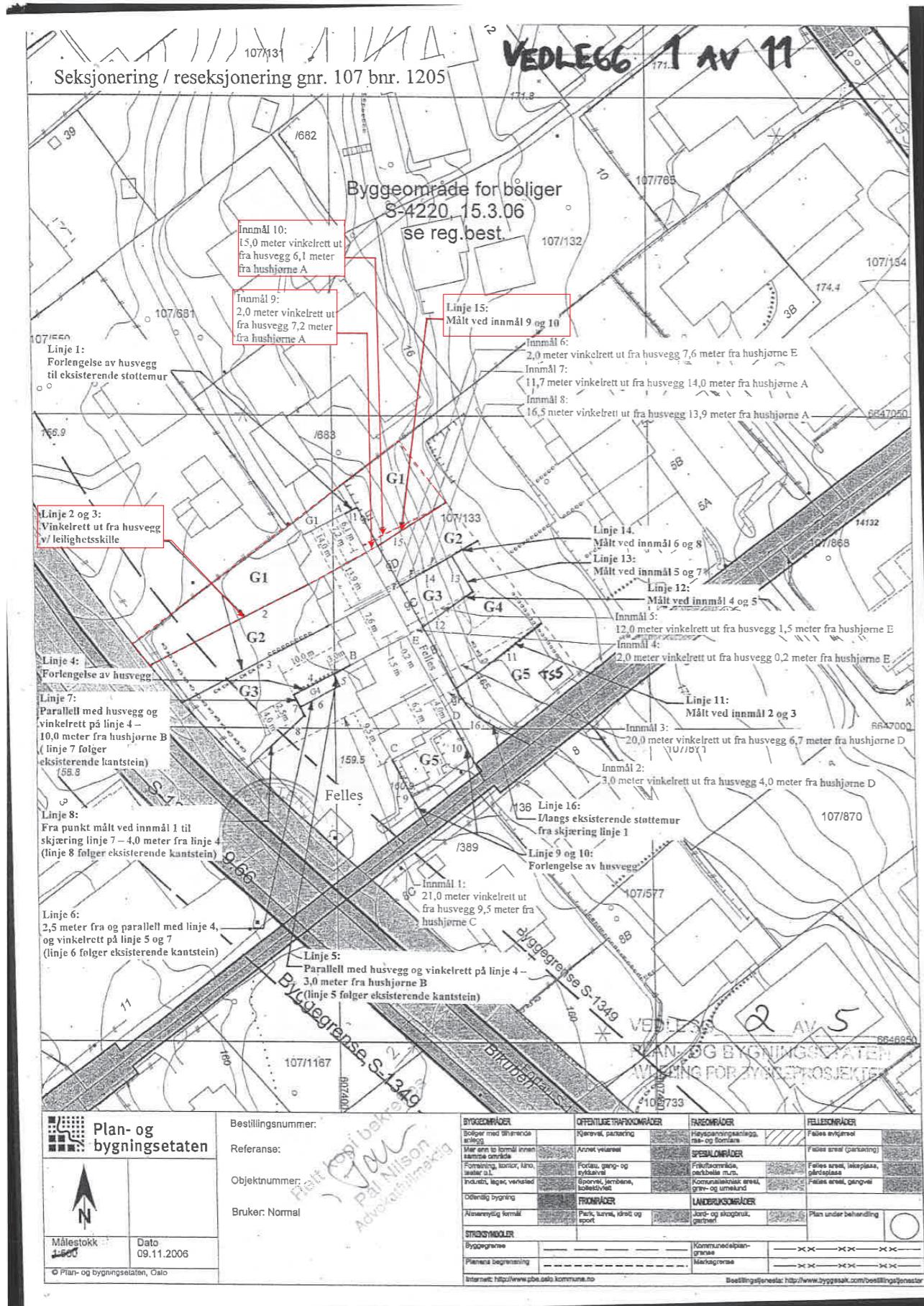
Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



 Oslo Dato: 26.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderiferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinsyn. Se tegnforklaring på eget ark
PlottID/Best.nr.: 152111/86525542 Adresse: Fredheimveien 9 Gnr/Bnr: 107/1205	Deres ref.: <hr/> Kommentar:	



Gjensidige

(Boligkjøperpakken)

Alt du trenger til ditt
boligkjøp - ferdig forsikret
hele det første året.

Bolikjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for det nye huset
ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
 - renteforsikring
 - standard bygningsforsikring for hus
 - innboforsikring Pluss
 - flytteforsikring
 - uhell i og utenfor hjemmet
 - råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster kr 19 900,- for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boliqkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for den nye
leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
 - renteforsikring
 - innboforsikring Pluss
 - flytteforsikring
 - uhell i og utenfor hjemmet
 - bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken
Leilighet og fritidsleilighet
koster **kr 9 950,-** for hele
det første året. Prisen på
forsikringen legges inn i
oppgjøret for din nye bolig,
og betales i forbindelse
med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene
du trenger for den nye fritids-
boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
 - standard bygningsforsikring for hytte
 - innboforsikring Pluss
 - uhell i fritidsboligen
 - råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisontaldelt tomannsbolig og rekkehuis i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@giensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [giensidige.no](#).



Gjensidige

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehush med andels- eller aksjenummer	kr 7 150,-
• Leilighet og rekkehush med seksjonsnummer	kr 8 950,-
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	kr 13 650,-
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	kr 13 650,-

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjøperforsikring.



ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 eide dom (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 leverandørsgaranti.

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-antener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, fastmonerte hyller og løs eller fastmonert kjøkkenøy.

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonerte "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 høytalere 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, fastmonert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmonert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyre og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonerte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 17260009

Adresse: Fredheimveien 9 E, 1087 Oslo

Betegnelse: GNR 107, BNR 1205, snr 1 i Oslo kommune

Gis herved bud stort kr. **skriver**

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtakelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

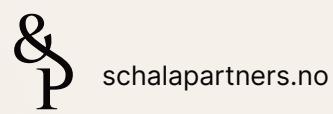
ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)



schalapartners.no