

# PROAKTIV

Lækker familiefunkis  
på Høybråten med  
gode kvaliteter

Vestvendt beliggende med  
uteplasser i hver etasje + hage

MYRBAKKVEIEN 1H



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Myrbakkveien 1H, 1088 OSLO

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 102, bnr. 154, snr 6 i Oslo kommune

**Prisantydning:** 8.450.000,-

**Omkostninger:** 212.340,-

**Totalpris:** 8.662.340,-

**Kommunale avgifter:** 18.850,- for 2025

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 2019

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 136 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 133 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Integreert carport med plass til to biler. Elbil-lader fra 2022.

**Tomt:** 192.1 m<sup>2</sup>. I tillegg andel av fellesarealer.

# INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	20	26	28
Fasade/ute	Stue/kjøkken	Baderom	Soverom
34	36	40	46
Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
90			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

## “Høy grad av trygghet”

“Meget ryddig og profesjonell oppfølging gjennom hele prosessen. Megler utviste høy kompetanse i faget og hadde tydelig og godt forklarende gjennomgang av alle papirer. Prospektet var av svært høy kvalitet og bidro helt klart til det gode oppmøte på visning og påfølgende salgsprosess. I en så omfattende prosess som et boligsalg/kjøp er, var det godt å ha en megler som sørget for en så høy grad av trygghet fra start til overlevering og oppgjør som Proaktiv ga her. En stor tommel opp :o)”

Thomas Andre Larsen

## “Langt samarbeid sier mer enn ord. Veldig fornøyd!”

Roger Karlsen

## “Kan på det sterkeste anbefales.”

“Petter Andre Aure gjør som alltid en prikkfri gjennomføring av salg av eiendom. Vi har brukt han i diverse sammenheng i 17 år. Kan på det sterkeste anbefales.”

Rune Kirkerud

## “Behagelig og profesjonell tjeneste og kloke råd. Flott annonse og bistand fra erfaren megler.”

Erik Holsten

## “Ryddig, effektivt og profesjonelt”

“Min erfaring er at dere kjenner hjemmemarkedet deres godt, og opptre ryddig, effektivt og profesjonelt overfor både kjøper og selger. Dere viser tydelig kontroll, slik at jeg ikke behøver passe på noe selv. Dette gjør meg trygg på gjennomføring av handelen, og at jeg oppnår en så god pris som mulig.”

Parox Utvikling AS

## “Petter hadde tålmodighet med alle mine spørsmål.”

“Profesjonelle folk og god informasjon hele veien. Trygghet rundt dette med kjøp i prosjekt er veldig viktig, dette har Proaktiv oppfylt på alle måter.”

Mette Bakken

## “Trolig bra service!”

“Tok kontakt med Petter og ca 1 uke så var alt ute på Finn. Veldig bra levert fra start til slutt. Anbefaler alle og bruke Proaktiv Lillestrøm.”

Martin Jørgensen

## “Profesjonelt og til stede”

Kristel Rusdal

## “Føler seg godt ivaretatt”

“Opplavede Proaktiv og Petter som meget ryddig, profesjonell og hyggelig. Flinker til å gi nødvendig informasjon, veldig behjelpelig og man føler at man blir ivaretatt.”

Thomas Moltzau

## “Man kan kalle dere verneverdig”

Arnt Nelvik

## “Tvers gjennom profesjonelt”

Even Ødegården

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

**Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure



**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure

**Mobil:** 45 00 70 97  
**E-post:** paa@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Lillestrøm

Aure & Valskaar AS  
Org. nummer: 980132455

## MYRBAKKVEIEN 1H

Petter har jobbet som eiendomsmegler siden 1992 og er således en megler med lang og bred erfaring. Etablerte Aure & Valskaar AS 1998. Petter er en meget erfaren og profilert megler, med bred kompetanse og stor arbeidskapasitet.

Han kan dokumentere svært gode salgsresultater og er akkumulert den mestselgende megleren i Proaktiv-kjeden.

Den innsatsen han legger ned og de gode resultatene han skaper sammen med sine kunder viser seg også på kundetilfredshetsmålinger.

Alltid med samme grundige tilnærming.

Myrbakkveien 1H er en lekker funksibolig på Høybråten med meget god romfordeling over tre etasjer, herlige uteområder og nydelig takterrasse som kroner det hele.

Oppført i 2019 med gjennomgående god standard, lite vedlikeholdsutgifter de nærmeste årene og nok plass til familien. Veletablert og barnevennlig villastrøk med trygg og kort gangavstand til skolen.

Bussen går rett nede i veien, og det er under 10 minutters gange til toget. I tillegg har man Høybråtenparken like ved.

Huset er oppført i tre etasjer, noe som gir en naturlig soneinndeling og privatliv.

Totalt fire soverom, to bad, eget vaskerom og stue/kjøkken på eget plan. Integrert carport med plass til to biler rett utenfor inngangspartiet.

Videre er det uteplasser i hver etasje, inkludert en usjenert hage i underetasjen.

**Partner/Eiendomsmegler MNEF:**  
Petter Andre Aure

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Lillestrøm

### Beliggenhet

Proaktiv Eiendomsmegling avdeling Lillestrøm er lokalisert i Lillestrøm sentrum i kundevennlige og moderne lokaler i Storgata 5.

### Proaktiv Lillestrøm

Storgata 5, Lillestrøm  
Tlf.: + 47 63 80 59 90  
E-post: lillestrom@proaktiv.no

Kundens beste er til enhver tid i fokus og vi vet at gode presentasjoner er noe som skapes gjennom kompetanse, motivasjon og gjennomtenkt strategi.

Kontoret vårt ligger i et prisbelønnet kvartal i begynnelsen av Storgata mot jernbanestasjonen. Her vil boligen din være synlig i vinduet for alle som spaserer forbi hver eneste dag.

Våre meglere har bransjeledende fagkunnskap og erfaring, kombinert med et veldig engasjement for hvert eneste oppdrag vi tar på oss. Fornøyde kunder har gjort oss til en av de største eiendomsmeglerfirmaene på Romerike.

Å finne den rette kjøperen til din bolig er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er så viktig. Alt vi foretar oss, fra vi først besiktiger bolig til kontrakt med ny eier signeres, er nøye gjennomtekt. Slik unngår vi at tilfeldighetene får spillerom. Men som i sjakk, varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag, fordi ingen boliger og ingen boligkjøpere er like.

Der kommer Proaktiv-menneskenes erfaring og engasjement til sin rett



# DITT NYE NÆROMRÅDE

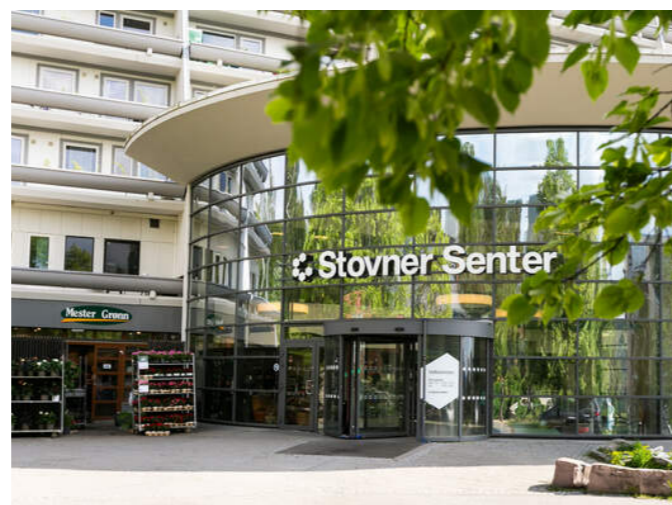
*Kommune: Oslo / Område: Høybråten*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Boligen i Myrbakkveien har en attraktiv beliggenhet i et etablert villastrøk på Høybråten. Her bor man i et familietilpasset nabolag, med kort vei til hverdagens nødvendigheter. I trygg og kort gangavstand ligger Høybråten barneskole. Like ved ligger også Stasjonsfjellet ungdomsskole. Videre er det nærhet til Stovner videregående, Natur videregående på Furuset, samt moderne Mailand videregående på Lørenskog. Alle en rask busstur unna. Fra huset er det kort trilleavstand til Starveien barnehage. Det finner også flere barnehager i området, både private og kommunale.

Like nede i veien ligger nærmeste bussholdeplass "Høybråten park" med avganger på bussrute 64 A til Stovner T og Furuset T. Her kan du skifte over til T-banens linje 2 fra Furuset og linje 4 og 5 fra Stovner. Det er også gangavstand til toget med god kommunikasjon retning Oslo og Lillestrøm. T.-bane ligger også i



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Høybråten park Linje 64	3 min 0.2 km
🚶 Høybråten stasjon Linje L1	6 min 0.5 km
🚶 Ellingsrudåsen Linje 2	6 min 2.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 14.4 km

## DAGLIGVARE

🚶 Coop Prix Høybråten	5 min
🚶 Joker Starveien PostNord, søndagsåpent	6 min 0.5 km

## VARER/TJENESTER

🚶 Furuset Senter	8 min
🚶 Vitusapotek Karihaugen	18 min

## SPORT

🚶 Høybråten Park Ballspill, basket	2 min 0.2 km
🚶 Høybråten skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.5 km
🚶 EVO SNØ	18 min
🚶 Sportytude Lørenskog Snø	19 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚶 Bredes vei 19B - 11838	7 min
🚶 Bredes vei 19B - 11842	7 min



området. Her er det enkelt å leve et aktivt liv uten bilen. Enkel adkomst ut til E6-aksen hvor du når Oslo S på under 20 minutter og rundt halvtimen til Gardermoen.

Gode dagligvarebutikker på Høybråten, hvor du f.eks. har søndagsåpen Joker 5 minutter unna. Kiwi, Coop Prix og Rema 1000 ligger også godt innen rekkevidde. Ønsker du ytterligere servicetilbud har man Stovner senter ca. 8 minutter unna med bilen. Senteret er et av Norges største

lokalsenter med et mangfold av butikker, tjenester og servicefunksjoner, og er en populær møteplass for folk i alle aldre. 1000 parkeringsplasser og 22 ladeplasser for el-bil finner du på senterets eiendom. Thon senter Strømmen, Metro kjøpesenter og nye Triaden kjøpesenter ligger også i kort kjøreavstand - eller med toget.

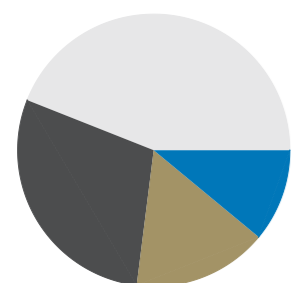
Høybråtenparken har et flott anlegg med lekeplass, sittebenker, basketbane og ballplass. Markedsdager holdes året gjennom, og sosiale parkvelder arrangeres på sommerstid. Ved stasjonsområdet har Bygger'n aktivitetspark både hinderløype, sitteplasser og grillplass. Høybråten og Stovner IL holder til ved Høybråten kunstgressbane, og har et godt tilbud for barn i området. Like bortenfor finner du også en utendørs tennisbane. Badestrand, marka, golf og ridesenter

Høybråten har enkel adkomst til turveier, badevann og friluftsområder. Langvannstranda i Lørenskog er et populært samlingssted på varme sommerdager.

Det er heller ikke lange veien til marka. Området gir enkel tilgang til Gjelleråsen, Lillomarka og inngangen til i Østmarka innenfor Ellingsrud. Marka har flotte fiske- og badevann, og et rikt nettverk av skiløyper og lysløyper på vinteren. Barna trekkes mot Liabakken skisenter, som har skålheis og en 350 meters bakke. Kort vei også til Groruddalen Golfklubb og hestemiljøet ved Ellingsrud ridesenter samt Stover ridesenter på Øvre Fossum gård.

I 2020 åpnet området ved Lørenskog stasjon verdens kanskje ræste helårsarena for snøopplevelser - SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet og alltid gøy. I tilknytning til skihallen er det bygd et resort hotell, skigymnas og næring rettet mot skisporten.

## BOLIGMASSE



44% enebolig  
16% rekkehus  
11% blokk  
29% annet



### Bebyggelse

Området består av spredt villabebyggelse. Nærområdet består av 3 stk moderne tomannsboliger i funkstil.

### Adkomst

Med Oslo som utgangspunkt tar du E6 nordover i retning Trondheim/Gardermoen forbi Furuset. Ta deretter avkjørsel fra motorveien skiltet mot Lillestrøm/Karihaugen/Ahus, inn på 159/Strømsveien. Følg deretter skilting mot Karihaugen/Høybråten inn på 163/Lørenskogveien i retning Stovner. Ta 1. høyre i rundkjøringen og følg skilting mot Trondheim/Stovner/Lørenskog. Ta 3. høyre i rundkjøringen inn på Starveien, følg denne inn under broen og sving derest venstre inn på Høybråtenveien i T-krysset. Følg høyre inn til Linjeveien like før Høybråtenparken, og du får boligen på høyre hånd helt i starten av Myrbakkveien. Alternativt kan en ta Rv163/Østre Aker vei til Lørenskog stasjon, og følge Fv351/Høybråtenveien opp til du kan ta høyre inn på Linjeveien. Fra Ellingsrud tar du Lørenskogveien over i Starveien.

Se kartfunksjonen i boligannonen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

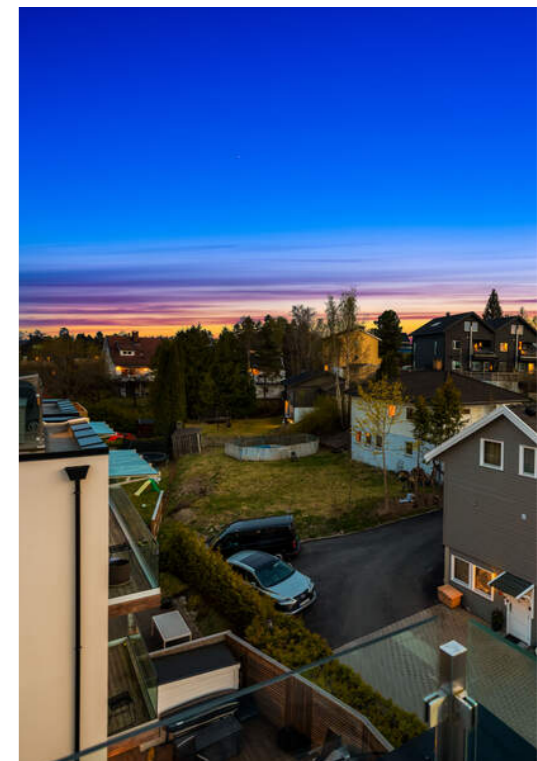
## SKOLER

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	7 min 0.5 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	19 min 1.7 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	22 min 1.8 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 334 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min 2.6 km
OKS Videregående skole	10 min

## BARNEHAGER

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km
Stig barnehage	12 min
Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn	13 min 1.1 km





## FANTASTISK TAKTERRASSE MED SOL OG UTSIKT

På toppen av huset ligger en himmelsk takterrasse på hele 34 kvm. Her får du upåklagelige sol- og utsiktsforhold hele dagen, og i den ene sonen er det etablert et flott utekjøkken fra 2021. Benkeplaten ble skiftet i 2023. Tilkoblet vann og strøm. Uteplassene er oppført med tredele og rekkverk i glass og stål, som ivaretar utsikten mot nabolaget rundt. Her er det god plass til ulike sosiale soner med lounge, solsenger og bord for middager. Et perfekt sted å nyte lange sommerdager og kvelder med familie og venner.



INTEGRERT CARPORT  
MED Plass TIL TO  
BILER.

ELBIL-LADER FRA  
2022.





MARKTERRASSE, HAGE  
OG BOD PÅ NEDSIDEN AV  
HUSET.





## LYST OG GJENOMGÅENDE

I husets toppetasje finner man boligens sosiale allrom. Et lyst og gjennomgående allrom med stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til familien. Overflatene er holdt i moderne farger og det er enstavs parkett på gulvet. I 2023 ble det installert varmepumpe (luft/luft) og i overgangen mellom sonene er det installert en lekker gasspeis. Rommet har lysinnslipp fra flere himmelretninger og skyvedør i glass ut til balkongen med videre adkomst opp til takterrassen.





## STILRENT OG MODERNE MED INTEGRERTE HVITEVARER

Åpent mot stuen og spisestuen ligger et stilrent og moderne kjøkken fra byggeår. Et delikat kjøkken med hvite, glatte fronter, grepsfri list og benkeplate i heltre med nedfelt kum. Videre er det punktbelysning under overskapene og lysinnslipp fra flere vinduer. Her er det trivelig å tilberede måltider. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som bidrar til et rent og ryddig uttrykk - integrert oppvaskmaskin fra 2023, induksjonstopp med takhengt ventilator over, kjøleskap og ovn og micro i ergonomisk høyde. Vannstoppesystem er montert i benkeskap.





# BAD I INNGANGSETASJEN

Soveromet har direkte adkomst inn til et delikat, flislagt baderom med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet har vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og regnfallsdusj i hjørnet. Perfekt for ungdommen i familien !



## HOVEDBAD I UNDERETASJEN

Hovedbadet er plassert i underetasjen sammen med soverommene. Et smakfullt baderom med store gulvfliser med underliggende varme, matchende veggfliser og downlightsbelysning i taket. Badet har både regnfallsdusj og badekar, noe som er svært praktisk for barnefamilien. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og speil med integrert belysning.



# FIRE LYSE OG GODE SOVEROM

Huset har totalt fire soverom, hvor tre av rommene ligger i underetasjen. Det fjerde soverommet er plassert i inngangsetasjen og har eget bad og balkong.



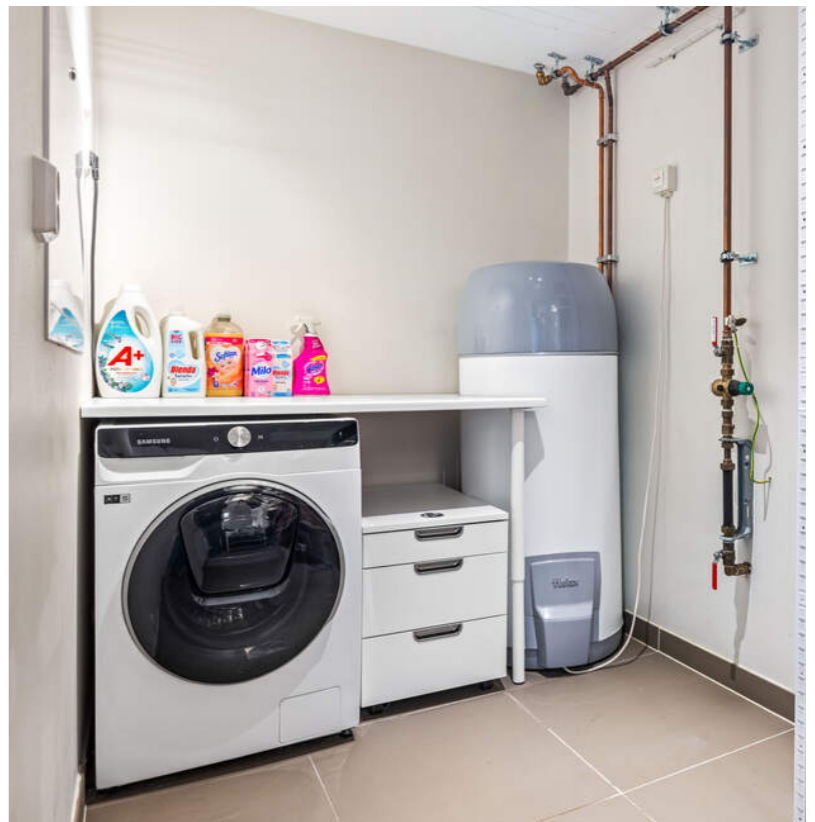




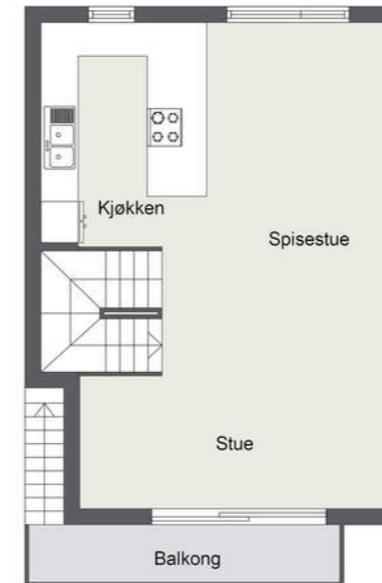
### PRAKTISK INNGANG I MELLOMETASJEN

Inngang i mellometasjen via en hyggelig og romslig entré. Det er brann- og lydklassifisert ytterdør med praktisk kodelås, gode garderobemuligheter og flislagt gulv som tåler mye trafikk.

### VASKEROM/TEKNISK ROM I UNDERETASJEN



# PLANTEGNINGER



# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Parkering

Integrert carport med plass til to biler.  
Elbil-lader fra 2022.

## Tomtestørrelse

192 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt / uteplasser

Funkisboligen har flotte uteplasser i hver etasje og asfaltert adkomst med parkering i carport.

På toppen av huset ligger en himmelsk takterrasse på hele 34 kvm. Her får du upåklagelige sol- og utsiktsforhold hele dagen, og i den ene sonen er det etablert et flott utekjøkken fra 2021. Benkeplaten ble skiftet i 2023. Tilkoblet vann og strøm. Uteplassene er oppført i betong med treverk på dekket og rekkverk i glass og stål, som ivaretar utsikten mot nabolaget rundt. Her er det god plass til ulike sosiale soner med lounge, solsenger og bord for middager. Et perfekt sted å nyte lange sommerdager og kvelder med familie og venner.

Videre er det balkong på ca. 5 kvm utenfor stue/kjøkken med trapp opp til takterrassen. Ytterligere en balkong på ca. 4 kvm fra det ene soverommet. I underetasjen har to av soverommene utgang til markterrassen og hagen. Terrassen måler ca. 27 kvm og har også tilgang til en praktisk utebod - perfekt for lagring av hageredskaper og sesongartikler.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

### TILSTANDSGRADER :

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

### Boligen har fått følgende TG2:

- Drenering: Terreng foran carport har noe fall inn mot grunnmur.

- Bad i underetasjen: Det er for lite fall utenfor dusjsonen. Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser i dusjsonen. Det er en sprukket veggflis ved veggmontert wc. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Servantskap er noe fuktskadet. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.

- Bad i 1. etasje: Det er registrert motfall fra utkanten av nedsenket dusjnise mot døråpning. Det registreres enkelte

gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Servantskap er noe fuktskadet. Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.  
- Overflater gulv: Parkett på kjøkken er noe slitt. Det er noe knirk i parkett i stue/kjøkken. Det registreres «bom» (mangelfull vedheft mot underlag) og sprekker i flisfuger i entré/trappegang.  
- Utebod: Det er en liten lekkasje i yttertak.

Boligen har fått følgende TG-IU:  
El.varme.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

## Bygnings sakkyndig

Roy Bekkesletten (befaringsdato: Torsdag, 23. april 2026)

## Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?  
Ekspansjonskar for VV-tank byttet på garanti av Bærum Rørleggerbedrift AS i 2022.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?  
2021. Tidligere eier bygget utekjøkken på takterrasse. Bygget kjøkkenbenk og skap.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Overspenningsvern defekt/utløst funnet under tilsynskontroll av Elvia AS i Aug 2022.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
2022. Utbedre avvik fra tilsynskontroll - installert nytt overspenningsvern. Levering og montering av ladestasjon for elbil.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
2025. Rens av ventilasjonsanlegg.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
Sjeggkre observert etter overtagelse i oktober 2021. Bekjempelse fra Pelias 2021-2022 og ikke observert sjeggkre etter 2022.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
Lekkasje fra oppvaskmaskin i 2023, observert ved gulvmontert lekkasjealarm og stengeventil. Oppvaskmaskin byttet, noe merker i parkett. Noe knirk i parkett på stue.

## Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;  
Underetasje: trappegang, bad, 3 soverom og bod/teknisk rom.  
1. etasje: entré/trappegang, bad og soverom.  
2. etasje: stue og kjøkken.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 62 kvm  
BRA-e: 3 kvm  
Total BRA: 65 kvm

1. etasje  
BRA-i: 25 kvm  
Total BRA: 25 kvm

2. etasje  
BRA-i: 46 kvm  
Total BRA: 46 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 27 kvm

1. etasje: 4 kvm  
2. etasje: 5 kvm  
3. etasje: 34 kvm

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:  
Meget familievennlig etasje med tre soverom plassert på samme plan. I underetasjen finner man tre gode soverom, alle med plass til ønsket soveromm møblement. To av soverommene har utgang til terrasseplattingen og hagen som ligger rett utenfor. Det tredje soverommet har dør inn til bod/vaskerom/teknisk rom.

En teknisk bod i underetasjen med flislagt gulv og malte flater på veggene. Rommet har opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og godt med oppbevaringsplass.

Hovedbadet er plassert i underetasjen sammen med soverommene. Et smakfullt badet med store gulvfliser med underliggende varme, matchende veggfliser og downlightsbelysning i taket. Badet har både regnfallsdusj og badekar, noe som er svært praktisk for barnefamilien. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon og spill med integrert belysning.

#### 1. etasje:

Inngang i mellometasjen via en hyggelig og romslig entré. Det er brann- og lydklassifisert ytterdør med praktisk kodelås, gode garderobemuligheter og flislagt gulv som tåler mye trafikk.

I denne etasjen ligger også ett av husets fire soverom. Et romslig soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeskap samt direkte tilgang inn til badet. Soverommet har også skyvedør ut til en flott balkong.

Delikat, flislagt baderom med varme i gulvet og downlightsbelysning i taket. Badet har vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speil med integrert belysning og regnfallsdusj i hjørnet.

#### 2. etasje:

I husets toppetasje finner man boligens sosiale allrom. Et lyst og gjennomgående allrom med stue og kjøkken i åpen løsning med god plass til familien. Overflatene er holdt i moderne farger og det er enstavs parkett på gulvet. I 2023 ble det installert varmepumpe (luft/luft) og i overgangen mellom sonene er det installert en lekker gasspeis. Rommet har lysinnslipp fra flere himmelretninger og skyvedør i glass ut til balkongen med videre adkomst opp til takterrassen. Det er montert utvendig elektrisk solskjerm / screens på de doble skyvedørene i stuen.

Åpent mot stuen og spisestuen ligger et stilrent og moderne kjøkken fra byggeår. Et delikat kjøkken med hvite, glatte fronter, grepsfri list og benkeplate i heltre med nedfelt kum. Videre er det punktbelysning under overskapene og lysinnslipp fra flere vinduer. Her er det trivelig å tilberede måltider. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer som bidrar til et rent og ryddig uttrykk - integrert oppvaskmaskin fra 2023, induksjonstopp med takhengt ventilator over, kjøleskap med fryser og ovn og micro i ergonomisk høyde. Vannstoppesystem er montert i benkeskap.

#### Oppvarming

- Boligen har elektrisk oppvarming via panelovner.
- Gasspeis i stue.
- Det er varmekabler i entré/trappegang (1. etasje), trappegang (u. etasje) og på begge bad.
- Varmepumpe (luft/luft) fra 2023.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

#### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at

opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

#### Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkkenet medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel medfølger ikke.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringselskap Dnb Forsikring AS-15  
Polisenummer36822397

### Formuesverdi primær

1.759.949,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

7.039.795,- for 2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer eiendomsskatt, vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

18.850,- for 2025

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: felleskostnader til sameiet, kr. 750/mnd for bl.a. varmekabler i oppkjørsel.

Strøm, forsikring, eiendomsskatt, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Diverse

Tomannsboligen er en del av et lite sameie. En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. 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.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter. Sameiet har ikke egne husordensregler eller regnskaper.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 13.12.2019.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/102/154/6:  
21.02.1936 - Dokumentnr: 2282 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:154  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1938 - Dokumentnr: 14214 - Best. om vann/kloakkledn. Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:154  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1957 - Dokumentnr: 1012 - Erklæring/avtale VEDR KOMMUNAL OVERTAGELSE AV MYRBAKKVEIEN BEST OM GJERDE BEST OM KLOAKKLEDNING Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:102 Bnr:154  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.2006 - Dokumentnr: 6078 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. bygningens avstand til Myrbakkveien  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.2011 - Dokumentnr: 1025184 - Erklæring/avtale Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven Myrbakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde  
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av vegggrunn til Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

18.02.2016 - Dokumentnr: 145453 - Bestemmelse om veg Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven Myrbakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av vegggrunn til Oslo kommune  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune  
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2005 - Dokumentnr: 64810 - Seksjonering Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Grunn  
Sameiebrøk: 154/1233

22.03.2019 - Dokumentnr: 349668 - Reseksjonering  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 163/1169  
Fjerning av seksjon  
Endring av tilleggsdel  
Endring av tegninger  
Endring av fellesareal  
Endring av sameiebrøk

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse ved reguleringsplanen. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøperen som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra

## Kjerneinformasjon

brann/feiertvesen på eiendommen.

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### PRISANTYDNING

8 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

211 250,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

212 340,00 (Omkostninger totalt)

8 662 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Mulighet for kjøp av boligkjøperforsikring, kr. 16.900,-.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

### Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtakelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtakelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan

gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at kjøper tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte må det tas

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

### Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettskjøperforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

### Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

### Eier



## VEDLEGG

# Myrbakkveien 1 H 1088 OSLO

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig  
Byggeår: 2019  
BRA: 133 m<sup>2</sup>  
BRA-i: 130 m<sup>2</sup>  
Rapportdato: 23.4.2026 (Gyldig til 23.4.2027)

### Samlet vurdering



 **Supertakst**

GNR: 102 BNR: 154 SNR: 6

Roy Bekkesletten  
Tømrermester  
Takstmann Roy Bekkesletten AS

roy@bekkesletten.no  
41624600

Myrbakkveien 1 H  
1088 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

### TG-0

#### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

### TG-1

#### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

### TG-2

#### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

### TG-3

#### Tilstandsgrad 3: 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

### TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/41483>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

### 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Terreng foran carport har noe fall inn mot grunnmur.
Våtrom: Bad, U. etasje - Overflater	Det er for lite fall utenfor dusjsonen. Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser i dusjsonen. Det er en sprukket veggflis ved veggmontert wc. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag).
Våtrom: Bad, U. etasje - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, U. etasje - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Overflater	Det er registrert motfall fra utkanten av nedsenket dusjnisje mot døråpning. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag).
Våtrom: Bad, 1. etasje - Sanitærutstyr	Servantskap er noe fuktskadet.
Våtrom: Bad, 1. etasje - Ventilasjon	Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov.
Overflater på innvendige gulv	Parkett på kjøkken er noe slitt. Det er noe knirk i parkett i stue/kjøkken. Det registreres «bom» (mangelfull vedheft mot underlag) og sprekker i flisfuger i entré/trappegang.
Utebod	Det er en liten lekkasje i yttertak.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
El. varme	Ikke vurdert.

### 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.3.2026	23.4.2026

#### Hjemmelshavere

Navn:	Hibo Hansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Morten Hansen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

#### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Roy Bekkesletten	Telefon:	41624600
Firma:	Takstmann Roy Bekkesletten AS	Epost:	roy@bekkesletten.no
Tittel:	Tømrermester	Adresse:	Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak
Profesjonsansvarsforsikring:	Fremtind		



#### Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent. Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse. Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

#### Informasjon om boligen

Adresse:	Myrbakkveien 1 H, 1088 Oslo						
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	154	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2019						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger mot terreng i antatt betong, isolert med polystyrenplater. Øvrig veggkonstruksjonen i antatt polystyren med betongkjerne. Malt puss på fasader. flatt tak i treverk, tekket med membran. Etasjeskille er trebjelkelag.

### 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

### Bygning: Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	62	59 Romfordeling: Trappegang, bad, 3 soverom og bod/teknisk rom. Himlingshøyde er ca 2,19 m - ca 2,43 m.	3 Romfordeling: Utebod.	0	27
1. etasje	25	25 Romfordeling: Entré/trappegang, bad og soverom. Himlingshøyde er ca 2,37 m - ca 2,44 m.	0	0	4
2. etasje	46	46 Romfordeling: Stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,19 m - ca 2,39 m.	0	0	5
Loft	0	0	0	0	34
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>130</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>70</b>

#### Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Boligen ligger i et skrånende terreng. Terreng foran carport har noe fall inn mot grunnmur. Dreneringsrist er etablert, men løsningen er avhengig av funksjon og vedlikehold. Risiko for vanninntrengning ved tilstopping eller redusert kapasitet. TG-2 settes på bakgrunn av forhøyet risikoforhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll og rensing av dreneringsrist.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Antatt støpt betong, isolert med polystyrenplater.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-1**

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i bod/teknisk rom uten å påvise avvik.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplattung

Type	Platting
Treplattung. Størrelse ca 27 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong, 1. etasje

Type	Balkong
Balkong med tregulv. Størrelse ca 4 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Glassrekkverk er noe ujevne.	
Det anbefales at glassrekkverk rettes opp og evt. monteres en toppskinne.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong, 2. etasje

Type	Balkong
Balkong med tregulv. Størrelse ca 5 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Glassrekkverk er noe ujevne.	
Det anbefales at glassrekkverk rettes opp og evt. monteres en toppskinne.	

## 6.7 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

Type	Takterrasse
Takterrasse med tregulv. Størrelse ca 34 m <sup>2</sup> .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattform</b>	<b>TG-1</b>
Store deler av tekkingen er ikke tilgjengelig for visuell kontroll, pga. tregulv. Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere pga. tregulv.	

## 6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med glass og trekarm. Vinduer med 3-lags glass og trekarmer. Balkongdører med 3-lags glass og trekarmer. Heve-/skyvedør med 3-lags glass og trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Yttervegger

Type fasade	Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)

Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Annet
Takmembran.	
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkningen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Store deler av taktekkningen er ikke kontrollert pga overliggende terrassebord.	

## 6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Gasspeis
Gasspeis i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-1</b>

### 6.13 Kjøkken

#### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning med glatte fronter, helte eik benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøleskap, oppvaskmaskin, oppvaskkum og ventilator.	
Oppvaskmaskin er i fra 2023.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

### 6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til røiming, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

### 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

### 6.16 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

## 6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

## Oppsummering av elektrisk

Det har vært el. tilsyn i 2022.

Hovedsikring på 63 Amp.  
16 kurser.  
Overspenningsvern.  
Overspenningsvern er ifra 2022.

Eibillader.  
Eibillader er i fra 2022.

## 6.18 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe (luft/luft).

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Varmepumpe er i fra 2023.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service på varmpumpen.  
For å sikre varmpumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Totalvurdering av varmesentral TG-1

## 6.19 Varmtvannsbereider

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereider TG-1

Trykketanker (ekspansjonskar) er i fra 2022.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Det er foretatt rens av ventilasjonsanlegget i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service på anlegget.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

## 6.21 Våtrom: Bad, U. etasje

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Fislagt gulv.  
Fislagte vegger.  
Malt himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater TG-2

Det er for lite fall utenfor dusjsone, noe lekkasjevann vil da trolig ikke ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre. Det er enkelte hakk/skår i gulvfliser i dusjsonen. Det er en sprukket veggflis ved veggmontert wc. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (redusert vedheft mot underlag). Dette kan medføre risiko for løsning eller sprekke dannelse over tid.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc, dusjhjørne med innfellbare dører og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Servantskap er noe fuktskadet.

<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>
Servantskap bør vurderes utskiftet.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-2

Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere en større luftespalte under dørbblad til bad.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.22 Våtrom: Bad, 1. etasje

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater TG-2

Det er registrert motfall fra utkanten av nedsenket dusjnise mot døråpning, lekkasjevann vil trolig ikke ledes til sluk. Dette kan føre til at lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan dette kan medføre. Det registreres enkelte gulvfliser med «hul lyd» (reduert vedheft mot underlag). Dette kan medføre risiko for løsning eller sprekke dannelse over tid.

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 20 mm over det ferdige gulvet.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusjhjørne med innfellbare dører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Servantskap er noe fuktskadet.

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap bør vurderes utskiftet.

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

#### Oppsummering av ventilasjon TG-2

Luftespalten i døren er mindre enn anbefalt for rommets ventilasjonsbehov, noe som begrenser luftgjennomstrømmingen til avtrekk og medfører redusert ventilasjon i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere en større luftspalte under dørbblad til bad.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

#### Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

### 6.23 Utekjøkken

Beskrivelse	
Utekjøkken i tre med flislagt benkeplate og oppvaskkum. Utekjøkken er i fra 2021. Benkeplate er i fra 2023.	
Oppsummering	TG-1

### 6.24 Innerdører

Beskrivelse	
Malte innerdører. 2 innerdørblader er i fra 2026.	
Oppsummering	TG-1
Innerdører er noe slitte.	

## 6.25 Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse	
Parkett og fliser.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Parkett på kjøkken er noe slitt. Det er noe knirk i parkett i stue/kjøkken. Det registreres «bom» (mangelfull vedheft mot underlag) og sprekker i flisfuger i entré/trappgang. Forholdet kan medføre økt risiko for løsning og sprekkdannelse i flere flisfuger.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lokal utbedring av fuger og eventuelt utskifting av enkelte løse fliser anbefales for å redusere risiko for videre skader.	

## 6.26 Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>

## 6.27 Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse	
Malte flater.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-1</b>

## 6.28 El. varme

Beskrivelse	
Det er varmekabler i entré/trappgang (1. etasje), trappgang (u. etasje) og på begge bad.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke vurdert.	

## 6.29 Utebod

Beskrivelse	
Tregulv. Oppført i trebindingsverk med liggende panel. Pulttak i tre, tettet med papp. Lemdør.	
<b>Oppsummering</b>	<b>TG-2</b>
Det er en liten lekkasje i yttertak. Lekkasjen kan føre til fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales at lekkasjen i yttertak utbedres.	

## 6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Skorstein over tak
- Oljetank
- Vannbåren varme

Aure og Valskaar AS



## Egenerklæring

Myrbakkveien 1H, 1088 OSLO

23 Apr 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Myrbakkveien 1H	Myrbakkveien 1H	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

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.

Familien har bodd i boligen siden vi kjøpte Oktober 2021.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15, 36822397

### Informasjon om selger

Selger

Hansen, Morten

### Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

### Våtrom

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ekspanjonskar for VV-tank byttet på garanti av Bærum Rørleggerbedrift AS i 2022.

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tidligere eier bygget utekjøkken på takterrasse.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vito Elektro

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bygget kjøkkenbenk og skap.

### Kjeller

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2

 Ja  Nei

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

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Overspenningsvern defekt/utløst funnet under tilsyns kontroll av Elvia AS i Aug 2022.

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 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedre avvik fra tilsyns kontroll - installert nytt overspenningsvern. Levering og montering av ladestasjon for elbil.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Gorud Elektro Service AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, 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

Side 3



### 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2025

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rens av ventilasjonsanlegg.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ventilasjonsspecialisten 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

### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Sjeggkre observert etter overtagelse i oktober 2021. Bekjempelse fra Pelias 2021-2022 og ikke observert sjeggkre etter 2022.

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

Side 4



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? 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 opplysningene her:

Lekkasje fra oppvaskmaskin i 2023, observert ved gulvmontert lekkasjearm og stengeventil. Oppvaskmaskin byttet, noe merker i parkett.

Noe knirk i parkett på stue.

Side 5



#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, 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 16789503

Side 6

## Egenerklæringskjema

Name: **Morten Hansen** Date: **2026-04-23**

Identification

 Morten Hansen



Oslo kommune  
Plan- og bygningssetaten

HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS  
Slemdalsveien 70B  
0370 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201215678-40 Saksbeh.: Inger Jul Hansen Dato: 13.12.2019  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: MYRBAKKVEIEN 1 Eiendom: 102/154/0/0  
Tiltakshaver: Myrbakkveien Eiendom Adresse: Postboks 3194 Elisenberg, 0208 OSLO  
Søker: HAROLD TELLEZ ARKITEKTER AS Adresse: Slemdalsveien 70B, 0370 OSLO  
Tiltakstype: Vertikaldelt tomannsbolig – Hus 2 Tiltaksart: Oppføring

## Ferdigattest - Myrbakkveien 1

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av en vertikaldelt tomannsbolig, mottatt 10.12.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215678			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Avkjørselsplan	003	01.11.2013	1/11
Plan sokkeletasje	U01	09.11.2012	1/16
Plan 1. etasje	01	09.11.2012	1/17
Plan 2. etasje	02	09.11.2012	1/18
Utomhusplan. Rev A	A001	05.12.2017	13/5
Fasade nord hus 2. Rev A	A-2301	05.12.2017	13/10
Fasade øst hus 2. Rev A	A-2302	05.12.2017	13/11
Fasade syd hus 2. Rev A	A-2303	05.12.2017	13/12
Fasade vest hus 2. Rev A	A-2304	05.12.2017	13/13
Snitt AA. Rev A	E06	25.01.2013	16/3
Situasjonskart	D-02	12.05.2018	20/2

### Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.



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



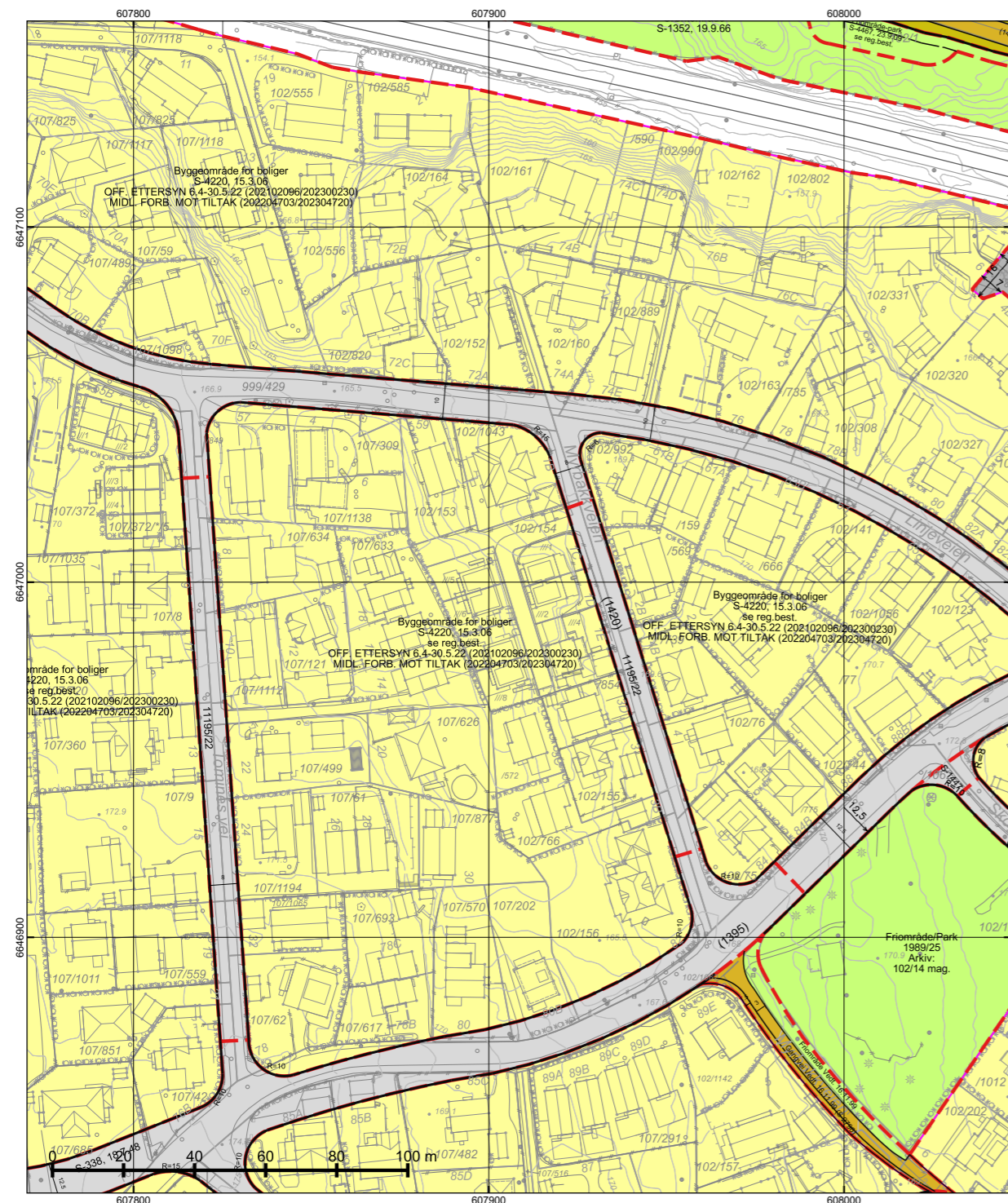
www.oslo.kommune.no/pbe  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
www.byplanoslo.no

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahlis gate 1  
0187 Oslo

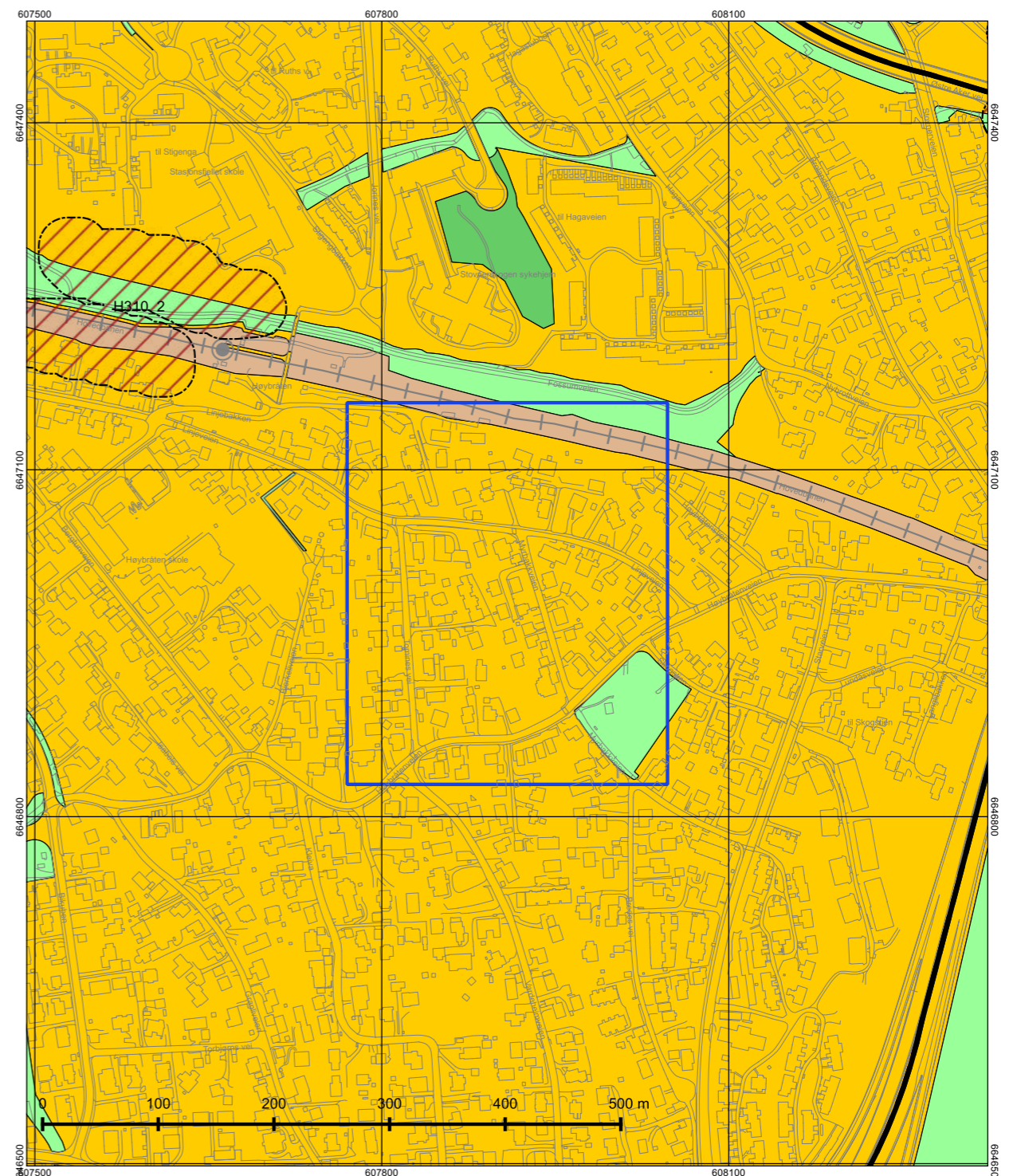
Sentralbord, tlf.  
Kundesenteret, tlf.  
Bankgiro:  
Org.nr.:

21 80 21 80  
23 49 10 00  
1315.01.01357  
NO 971 040 823 MVA



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 13.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<b>Reguleringskart</b>		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.  Se tegnforklaring på eget ark
	- Kartutsnittet gjelder vertikaltivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 155924/ 86530365 Adresse: Myrbakkveien 1 Gnr/Bnr: 102/154	Deres ref.:  Kommentar:	



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 13.04.2026 Målestokk 1:3000 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 PlottID/Best.nr: 155924/86530365 Deres ref.:</p>	<b>Kommuneplanen 2015–2030</b>	
	Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262  Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <a href="https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan">https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan</a>  Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.  Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.  Se tegnforklaring på eget ark.	



## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 102, Bruksnr 154, Seksjonsnr 6	<b>Kommune:</b>	0301	Oslo	
		<b>Bydel:</b>	11	Stovner	
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	3913	østre Høybråten	
Veiadresse:	Myrbakkveien 1 H, gatenr 14924	<b>Valgkrets:</b>	1104	Høybråten skole	
(fra bruksenhet)	1088 Oslo	<b>Kirkesogn:</b>	1030902	Høybråten, Stovner og Fossum	
		<b>Tettsted:</b>	801	Oslo	

Eiendomsopplysninger					
<b>Matrikkel:</b>					
<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Etableringsdato:</b>	26.09.2005	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>	192,1 kvm	<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	163/1 169
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal			<b>Areal felles tomt:</b>	717,7 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:**  
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

**Ikke tinglyst eierforhold:**  
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

**Kulturminner:**  
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernings / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

**Grunnforurensing:**  
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

**Klage på vedtak i Matrikkelen:**  
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 154, Seksjonsnummer 6 i 0301 OSLO kommune

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Reseksjonering	Forretning:	14.03.2019	Avgiver	0301/102/154	-1 511,3
		Matrikkelført:	19.03.2019	Berørt	0301/102/572
			Berørt	0301/102/854	0,0
			Berørt	0301/107/626	0,0
			Berørt	0301/107/633	0,0
			Etablert/Endret	0301/102/154/0/3	0,0
			Mottaker	0301/102/154/0/1	195,7
			Mottaker	0301/102/154/0/2	198,2
			Mottaker	0301/102/154/0/4	362,2
			Mottaker	0301/102/154/0/5	203,8
			Mottaker	0301/102/154/0/6	192,1
		Mottaker	0301/102/154/0/7	174,8	
		Mottaker	0301/102/154/0/8	184,5	
Seksjonering	Forretning:	26.09.2005	Avgiver	0301/102/154	0,0
		Matrikkelført:		Mottaker	0301/102/154/0/6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Tomannsbolig, vertikaldelt						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Myrbakkveien 1 H	Bolig	133,0	Kjøkken	5	1	2
Bygningsopplysninger:						
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebyggd areal:		Rammetillatelse:	01.03.2013	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	133,0	Igangset.till.:	24.02.2016	
Energikilde:		BRA annet:	30,0	Ferdigattest:	13.12.2019	
Oppvarming:		BRA totalt:	163,0	Midl. brukstil.:	13.02.2019	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:	1	
Bygningsnr:	300360165			Antall etasjer:	3	
Etasjeopplysninger:						
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:
U01			57,0		57,0	
H01	1		26,0	30,0	56,0	
H02			50,0		50,0	
Kulturminner:						
Ingen kulturminner registrert på bygningen.						

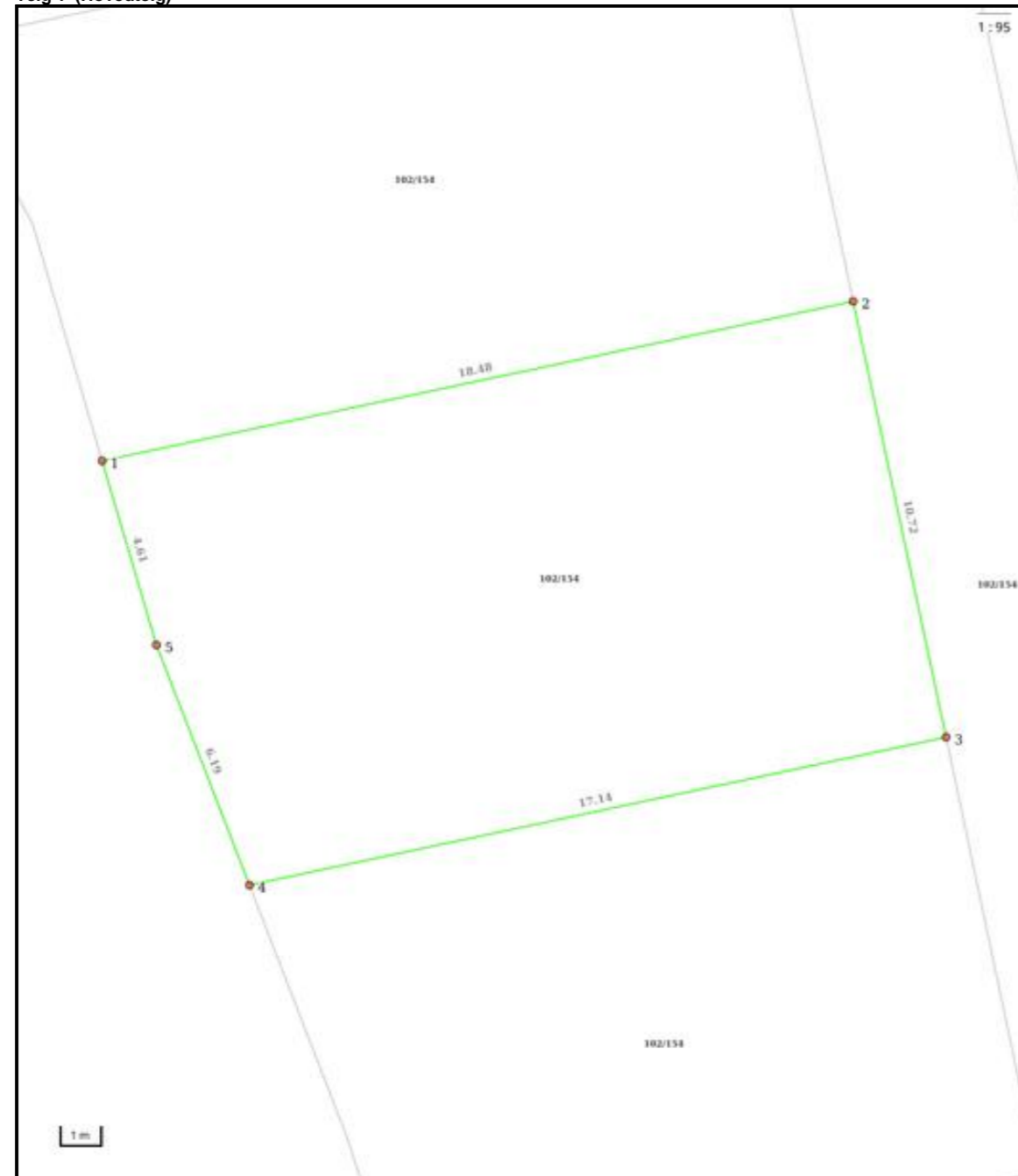
Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	..... Fiktiv / Teigdeler	● Bygningspunkt	▲ Sefrak kulturminne
11 - 30 cm	Over 500 cm	--- Veikant	..... Punkt feste		
31 - 200 cm	Ikke angitt				

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 154, Seksjonsnummer 6 i 0301 OSLO kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	<small>se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small>
	Vannkant	Fiktiv / Teigdeler
	Veikant	Punktfeste

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.04.2026 15:07 – Sist oppdatert 13.04.2026 15:07  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 8

Gårdsnummer 102, Bruksnummer 154, Seksjonsnummer 6 i 0301 OSLO kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 192,10m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 994,44	607 886,79	18,48m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 999,90	607 904,45	10,72m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 989,66	607 907,62	17,14m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 984,60	607 891,24	6,19m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 990,15	607 888,49	4,61m	Terrengmåt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 13.04.2026 15:07 – Sist oppdatert 13.04.2026 15:07  
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 6 av 8

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	201 - 500 cm	Bygningspunkt
11 - 30 cm	Over 500 cm	Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	Ikke angitt	
	Vannkant	
	Veikant	
	Fiktiv / Teigdeler	
	Punktfeste	

Areal og koordinater

Areal: 717,70m<sup>2</sup> Arealmerknad:  
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensning

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(1)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 989,66	607 907,62	10,72m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 999,90	607 904,45	10,64m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 647 010,07	607 901,31	20,41m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 647 004,05	607 881,81	0,12m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 647 004,15	607 881,74	7,19m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 647 010,07	607 877,66	19,90m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
7	6 647 016,17	607 896,60	2,00m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
8	6 647 014,22	607 897,05	29,48m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
9	6 647 023,27	607 925,11	8,37m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
10	6 647 015,28	607 927,59	30,54m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
11	6 646 986,11	607 936,64	10,92m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
12	6 646 975,68	607 939,87	4,03m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
13	6 646 974,47	607 936,03	19,90m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 646 993,48	607 930,14	10,90m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 647 003,89	607 926,92	9,72m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 647 013,17	607 924,04	2,77m	Fastsatt punkt	8	-4,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 647 013,57	607 921,34	14,27m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 647 009,36	607 907,70	2,25m	Fastsatt punkt	8	-1,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 647 007,52	607 906,81	9,36m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 646 998,58	607 909,57	10,95m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 646 988,12	607 912,80	20,00m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 646 969,01	607 918,71	4,08m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 646 967,79	607 914,82	0,42m	Terrengmålt	8		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpепunkt
24	6 646 967,66	607 914,42	12,31m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 646 979,42	607 910,78	10,72m	Fastsatt punkt	8		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(<sup>1</sup>) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

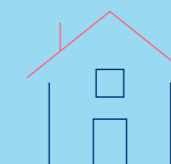
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på [proaktiv.no](http://proaktiv.no) eller [finn.no](http://finn.no).

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Myrbakkveien 1H, 1088 OSLO. Gnr. 102, bnr. 154, i Oslo kommune, oppdragsnr.: 1510260099  
Megler: Petter André Aure, mobil: 45007097, e-post: paa@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

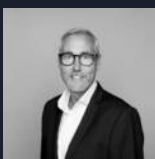
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Petter André Aure**  
Eiendomsmegler MNEF  
450 07 097  
paa@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Lillestrøm**

Postboks 208 , 2001 LILLESTRØM, 63 80 59 90, lillestrom@proaktiv.no