NORDVIK

Ekraveien 58B + C

4 soverom | 240 kvm | Enebolig



Velkommen til

Ekraveien 58B + C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
11	Om boligen
23	Nabolagsprofil
25	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
58	Andre vedlegg
89	Vedlegg
101	Kontaktinfo
104	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
107	Forbrukerinformasjon om budgivning
108	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.09.2026









Nøkkelinformasjon

Arkitekttegnet enebolig med godkjent hybel - Vannbåren varme - Garasje - Solrik hage og terrasse

Prisantydning	**21 950 000,-**
Omkostninger	**549 840,-**
Totalpris	**22 499 840,-**
BRA-i	**240 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2010**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Ekraveien 58B + C; En flott enebolig på 240 m² i et rolig og svært attraktivt boligområde på Røa. Her får familien en kombinasjon av god plass, gjennomtenkte løsninger og solrike uteplasser. Boligen er oppført i 2010 og fremstår som lys og moderne. Marka, skoler, barnehager, Røa sentrum og et rikt aktivitetstilbud er like i nærheten.
Enebolig over 3 etasjer på 240 m²
Arkitekttegnet av Narud-Stokke-Wiig AS
Godkjent hybel på ca. 24 m²
Stor sosial 1. etasje med store vindusflater
Solrik terrasse og hage med pizzaovn
Privat etasje med soverom og bad
Hovedbad med badekar + separat vaskerom
Vannbåren varme
Garasje
Godt med bodplass
Trafikkstille skolevei til Bogstad skole
Barnevennlig og attraktiv beliggenhet på Røa

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Ekraveien 58B

3. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm

Ekraveien 58B

2. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 82 kvm

Ekraveien 58B

1. etasje



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.
Utført av Makeløs AS.






58 B



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0345/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekraveien 58B + C, 0757 OSLO
Gnr 27, bnr 278, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Tone Marit Hoel
Brage Rønningen

Kjøpesum og omkostninger
21 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
548 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
549 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
569 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
22 499 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
22 519 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest.

Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2010

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 240 kvm
BRA-e: 21 kvm
Totalt BRA: 261 kvm
TBA: 35 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, bad/wc, vaskerom/teknisk rom. Hybel på 24 kvm med stue/kjøkken, bad/wc, bod.
BRA-e: 21 kvm. Integrert garasje og bod.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 1 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Trapperom, stue/spisestue/kjøkken med peisovn og utgang til terrasse. Repos er medtatt
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 34 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 89 kvm. Trapperom, gang, bad/wc, 4 stk. soverom, garderobe, bod. Repos er medtatt
Total BRA: 89 kvm.

Parkering
Integrert garasje og carport. Felles gårdsplass med Ekraveien 58A.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Selger har eid boligen siden 2010og har bodd i boligen de siste 12 mnd.
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brudd i varmekabel, 2016. Ble ordnet gjennom forsikringsselskapets kontraktspartner (Gjensidige).
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Assemblin, Drammen. Arbeidet utført i forbindelse med nybygg i 2010.
3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i

din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Fullt grunnarbeid ble gjort i forbindelse med nybygg i 2010.
4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Nei. Eventuell kommentar: Alt arbeid er gjort i forbindelse med nybygg i 2010.
10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført måling med sporfilm +/- 2012. Mener det var i regi av NILU. Har ikke dokumentasjon, men målingene var langt under grenseverdier. Det er også lagt radonsperre over såle.
14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Nei. Eventuell kommentar: Noen løse pyntelister på tak.
21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Ja. Beskriv: Omsøkt og godkjent i forbindelse med nybygg 2010.
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? oppmålt og dokumentert i forbindelse med byggesak.
24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? nei. Eventuell kommentar: brukstillatelse og ferdigattest er gitt fra Oslo kommune.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Andreas Grønstad Jahnsen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Ekraveien 58b+c (seksjon 2) er en enebolig med godkjent hybel. Boligen har ett seksjonsnummer og er en del av et sameie med Ekraveien 58a (seksjon 1).

Grunnmuren er utført i pusset Leca med underetasje. Ved befaringen ble det registrert skader på overflatene på grunnmuren, noe som gir tilstandsgrad 2. Slike overflateskader bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av puss og underliggende murverk over tid.

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Det er registrert punktvis avflassing samt utfelling av salt-/kalkutslag på puss/maling i den integrerte garasjen, trolig som følge av manglende lufting. Slike utslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid gi ytterligere nedbrytning av overflater og økende fuktbelastning i konstruksjonen. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2.

Rommet under terreng er innredet og vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader. Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i teknisk rom. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen for øvrig. Konstruksjonstypen tilsier at det ved fremtidige fuktutfordringer kan oppstå skjulte skader som først avdekkes ved mer omfattende inngrep.

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling mot bygningen. Manglende bortledning av overvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og fundament, som over tid kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å sikre god drenering av overflatevann.

Yttervegget er utført som bindingsverk med liggende trekledning og pusset leca. Det er registrert saltutslag på mur-/betongoverflaten, samt at enkelte kledningsbord er vridd og har noe løs innfesting. Slike forhold kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og fare for videre nedbryting av kledning og underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2.

Boligen har vinduer og balkongdører med glassfelt og malte trerammer, samt en fabrikkmalt inngangsdør. Ved befaringen ble det registrert at inngangsdøren og døren til boden fremstår som noe værslitte, og enkelte utvendige beslag har mindre skader. Slik overflateslitasje er påregnelig for byggeår og bruk, men bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Uten utbedring kan værslitasjen over tid utvikle seg og redusere dørenes tetthet og funksjon.

Boligen har en takterrasse utført i treverk med terrassebord. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og terrassen fremstår i normal stand for byggeåret.

Inngangspartiet har støpt dekke belagt med skifer. Det er registrert bom/hullyd under skiferen samt noe løs puss. Slike forhold kan over tid medføre løse eller løsnende fliser, og det må påregnes utbedring for å opprettholde belegget og unngå videre nedbrytning.

Takkonstruksjonen er utført som skråtak i treverk med saltakform, tekket med papp. Konstruksjonen er lukket uten tilgjengelig loft. Det er ikke registrert avvik ved undersøkelsen, og bygningsdelen vurderes å være i

normal stand i forhold til byggeår.

Taket er tekket med papp fra byggeåret 2010. Det er registrert mosevekst på tekkingen som følge av manglende renhold. Moseansamling kan holde på fuktighet og over tid bidra til raskere nedbrytning av tekkematerialet, og det anbefales at tekkingen rengjøres. Noen løse pyntelister, bør festes. Renner og nedløp er utført i stål. Det ble ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

Boligen er utstyrt med stålpipe og tilhørende vedovn. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Det anbefales å innhente slik dokumentasjon for å bekrefte ildstedets og pipens tilstand.

Hovedkjøkken: Kjøkkeninnredningen er tidsriktig med glatte fronter og soft close-mekanismer, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenøy med heltre benk. Det anbefales å montere lekkasjesikring (waterguard) under oppvaskmaskin samt komfyrvakt for å redusere risiko for vannskade og brann.

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med utkast gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen.

Hybelkjøkken:
Kjøkkenet har tidsriktig glatt innredning med laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, avtrekksvifte og integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er registrert svelling av fronter, slitasje på innredning og benkeplate samt noen merker på parkett. Innredningen bærer preg av alder og bruk, og fremtidig utskifting og vedlikehold må påregnes dersom avvikene ikke utbedres. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Boligen har balansert ventilasjon, og det er avtrekksvifte ført ut i det fri. Det er ikke registrert avvik ved kjøkkenets avtrekksløsning.

Innvendig trapp er en lakkert trapp med malte vanger. Det er ikke registrert avvik ved trappen, og den fremstår i normal stand i forhold til byggeår.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved kontrollmåling ble det registrert en lokal høydeforskjell på over 15 mm innenfor 2 meter. Slike avvik i planhet er ikke uvanlig i trebjelkelag og kan skyldes normale materialbevegelser og setninger over tid. Avviket har i seg selv begrenset praktisk betydning, men kan oppleves som skjevhet i gulvet.

Boligen har avløpsrør i plast. Basert på byggeår fra 2010 vurderes anlegget å være av nyere dato med forventet gjenværende levetid. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle befaringen.

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, hvilket er en robust og driftssikker løsning. Ved kontroll ble det registrert at fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje i skapet ikke ledes bort på en kontrollert måte, med risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader før lekkasjen oppdages. Det anbefales at fordelerskapet tilrettelegges med tilstrekkelig drenering til sluk eller avløp.

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, noe som trekker tilstandsgraden ned. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført av godkjent installatør i henhold til gjeldende forskrifter. Det er for øvrig ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, kabelinnføringer fremstår tette, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det anbefales at manglende dokumentasjon etterspørres, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Berederen er skiftet i 2017 og er dermed av nyere dato enn boligen for øvrig. Det er ikke registrert avvik ved berederen.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen, og tilstandsgraden vurderes som tilfredsstillende.

Bad: Våtrommet har flislagte overflater på både vegger og gulv, med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med avtrekk, belysning, speil, servant med innredning, vegghengt toalett samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, hvilket tilfredsstiller anbefalte krav til fall på våtrom. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik knyttet til fallforholdene. Det forutsettes at membran går opp under terskel, dette forhold lar seg ikke bekrefte uten å demontere lister mm. Inngrep er ikke utført. Ferdigattest foreligger.

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk. Slik overgang mellom membran og sluk er en kritisk detalj for vanntettheten, og mangelfull utførelse øker risikoen for lekkasje og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende

konstruksjoner. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere, og at det tas høyde for utbedring av membran og sluk i tiden som kommer.

Sanitærutstyret består av dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet har mekanisk avtrekk med balansert ventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og forholdene vurderes som normale for boligens alder

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for å kontrollere fuktforholdene i tilliggende rom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre anmerkninger ved kontrollen.

Vaskerommet har flislagt gulv og malte overflater på veggene, med avtrekk, vannbåren gulvvarme, utslagskum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflatene fremstår i henhold til alder og byggeår, uten registrerte avvik. Fall til sluk er målt til ca. 15 mm, noe som anses som tilfredsstillende for at vann skal renne mot sluket. Det er ikke registrert avvik knyttet til fallforholdene på våtrommet. Våtrommet er fra byggeåret 2010, og tettesjiktets utførelse er ukjent. Det er også ukjent om det er benyttet membran på vegger i våtsonen. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet svikter, med påfølgende fuktskader.

I rommet er det montert utslagskum samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sanitærutstyret fremstår i normal stand for boligens alder, og det er ikke registrert avvik ved den
visuelle befaringen.
Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk og balansert ventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner for kontroll av eventuelle fuktforhold. Det ble ikke registrert avvik ved denne kontrollen.

Hybelbad:
Våtrommet har flislagte gulv og vegger med varmekabler, avtrekk, servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Ved kontroll ble det registrert
bom/hullyd under fliser samt riss og sprekker i flisfuger. Bom under flis innebærer redusert heft mellom flis og underlag, mens riss i fuger svekker overflatens tetthet. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at fliser løsner og for at fukt trenger inn i konstruksjonen bak overflaten. Det anbefales tetting av riss/sprekker og videre oppfølging av flisenes feste.

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende. Det forutsettes at membran går opp under terskel, men dette lar seg ikke bekrefte uten demontering av lister med mer. Basert på tilgjengelig informasjon er det ikke registrert avvik knyttet til fallforholdene.

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det er registrert ufagmessig utførelse av
membran/tettesjikt rundt sluket. Manglende dokumentasjon av utførelsen gjør at membranens tilstand og reelle funksjon ikke kan bekreftes. Overgangen mellom membran og sluk er et av de mest utsatte punktene på et våtrom, og svakheter her øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte vannskader over tid. Det anbefales å påregne nærmere undersøkelse og eventuell utbedring av tettesjiktet.

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje bak veggen kan på gå over tid uten å bli oppdaget, med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres og bør holdes under oppsikt. Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik knyttet til ventilasjonen.

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for kontroll av fuktforhold. Målingen viste ingen tegn til unormal fukt, og det ble ikke registrert avvik.

Hovedbad:
Våtrommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, avtrekk og belysning, samt to servanter på heltre benk, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Ved kontroll ble det registrert bom under flis. Bom indikerer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løse fliser og økt risiko for fuktinntrengning i overflatekonstruksjonen. Tilstanden bør følges opp, og utbedring vurderes.

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, men det er ikke registrert tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Dette gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller ved store vannmengder på gulvet. Forholdet bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli aktuelt for å sikre tilstrekkelig vannbeskyttelse.

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Tettesjiktet har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker, og sluket har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Alderen på det vanntette sjiktet gir økt risiko for at funksjonen svekkes med tiden, noe som kan medføre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for at tettesjikt og sluk kan måtte skiftes ut innen relativt kort

tid.

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, innbygd badekar, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det er registrert at det ikke finnes synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dette medfører at en begynnende lekkasje kan pågå skjult over tid uten å bli oppdaget, noe som kan gi fuktskader i konstruksjonen bak vegg. Forholdet trekker tilstandsgraden ned til TG 2.

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i tilstøtende konstruksjon. Målingene viser normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament: Skader på overflater.
- Fuktsikring og drenering: Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling.
- Terrengforhold: ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling.
- Yttervegg og fasade: - Saltutslag (utfelling) på mur/betongoverflate. Noen bord er vridd, innfesting er noe løs noen steder.
- Vinduer og dører : inngangsdør og dør til bod er noe værslitt, noen utvendige beslag har små skader. Manglende list mellom dør og vindu.
- Balkong, terrasse, platting: Det er registrert bom/hullyd under skifer, noe løs puss.
- Taktekking: mosegrodd tekking (manglende renhold).
- Kjøkken - Overflater og innredning: svelling av fronter, slitasje på innredning og benkeplate, noen merker på parkett.
- Etasjeskille og gulv på grunn: lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m.
- Vannledninger: fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) og ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk
- Våtrom - Sanitærutstyr: ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Våtrom - Overflater: - bom under flis (TG 2) og riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: - vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) og ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2)
- Våtrom - Sanitærutstyr: ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.
- Våtrom - Overflater: bom under flis.
- Våtrom - Fallforhold: ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør.
- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk: vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) og sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold
- Våtrom - Sanitærutstyr: ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

TG3:
- Ingen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Manglende håndløper og det er kun montert snøfangere på en side.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Frittstående kjøleskap, vinskap og fryseskap.
For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen er godkjent med egen utleiedel. Dette innebærer at utleiedelen er søkt og godkjent av plan- og bygningsmyndighetene som en selvstendig boenhet.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C

Oppvarming
Boligen har vannbåren varme i form av gulvvarme.
Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter.
Berederen er skiftet i 2017
Balansert ventilasjon.
Vedfyrt peis i stuen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 30.000 kWh. Dette er inkludert oppvarming varmtvann i hybel.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Ingen felleskostnader

Kommunale avgifter
Kr 32 705,-pr. 2026

Kommunale avgifter inkluderer: vann, avløp, renovasjon og feiing.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring Storebrand med polise 7335402. kr. 12.000,- pr. år.
- Alarm
- Viken Altibox (500/500) kr. 1389,- pr måned.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 11 516,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 8 598 191,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 18 711 702,- pr. 2024
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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Viken Fiber/ Altibox

Sameiet

Om sameiet
Eiendommen er en del av et eierseksjonssameie.
Sameiet har felles seksjonert tomt med blant annet felles gårdsplass.
Boligen driftes som en enebolig og har ingen felles ytelser eller kostnader knyttet til sameiet.
Ekraveien 58B+C er seksjon 2.
Ekraveien 58A er seksjon 1.
Sameiet har ingen vedtekter, budsjetter eller regnskap.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 438 kvm (Eiertomt)
Vedlagt salgsoppgaven følger kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene og fellesareal. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen (inkludert fellesareal og tilleggsdel grunn for andre seksjoner).

Tomten deles med Ekraveien 58A (Seksjon 1).

Radonmåling
Utført måling med sporfilm +/- 2012. Selger mener det var i regi av NILU. Har ikke dokumentasjon, men målingene var langt under grenseverdier. Det er også lagt radonsperre over såle.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ekraveien 58B + C ligger svært attraktivt til på Røa, i et veletablert og ettertraktet boligområde som passer perfekt for familielivet. Her bor man i grønne og rolige omgivelser, med kort vei til både Røa sentrum, skoler, barnehager og et rikt aktivitetstilbudsa, mtidig som Marka ligger like i nærheten.

Røa er et av Oslo vests mest populære boligområder, og det er lett å forstå hvorfor. Hverdagen er enkel med et godt utvalg av butikker, servicetilbud og hyggelige serveringssteder i Røa sentrum, i tillegg til gode kollektivforbindelser videre mot sentrum. For barnefamilien er området spesielt attraktivt, med etablerte bomiljøer, gode oppvekstvilkår og mange fritidsaktiviteter i nærområdet.

En av de store kvalitetene ved beliggenheten er nærheten til naturen. Herfra er veien kort til Marka med et omfattende nett av turstier og skiløyper, mens Bogstadvannet byr på flotte rekreasjonsmuligheter sommerstid. Enten man foretrekker løpeturer, sykkel, langrenn, søndagstur eller et bad på varme sommerdager, ligger mulighetene lett tilgjengelig.

Dette er en beliggenhet som kombinerer det mange søker på Røa: et trygt og godt bomiljø, nærhet til naturen og en enkel hverdag, med Oslo sentrum fortsatt innen rekkevidde.

Aktivitet og fritid:
Røa byr på et rikt aktivitetstilbud for hele familien. I nærområdet finnes flere idrettsanlegg og organiserte fritidstilbud for barn og unge, i tillegg til treningssentre og tennis. Bogstadvannet er et populært mål på varme sommerdager, og golfentusiaster har kort vei til Bogstad Golfbane. For den aktive er det gode forhold for både løping og sykling, mens vinteren byr på langrenn og alpint, med Wyller og Tryvann innen kort rekkevidde. Her ligger det godt til rette for en aktiv hverdag året rundt.

Servicetilbud:
Røa sentrum dekker det meste man trenger i hverdagen, med et godt utvalg av dagligvarebutikker, apotek, caféer, restauranter og ulike servicetilbud. I tillegg ligger både Kiwi og Joker rett i nærheten, begge med søndagsåpent, praktisk når man trenger noe utenom ordinære åpningstider. Her finner man også hyggelige spesialforretninger og lokale tilbud som bidrar til den gode småbyfølelsen Røa er kjent for. For et enda større utvalg ligger CC Vest og Majorstuen en kort kjøretur unna. Gode buss- og T-baneforbindelser gjør det samtidig enkelt å komme seg til sentrum og øvrige deler av Oslo. Her får man kort sagt en svært praktisk hverdag, med det meste lett tilgjengelig.

Skoler og barnehager:
Området er svært attraktivt for barnefamilier med nærhet til flere gode skoler og barnehager. Boligen sokner til Bogstad skole, som er en populær barneskole med godt renommé og trygge omgivelser. Videre går elevene til Hovseter skole, som tilbyr ungdomsskoletrinn. I nærområdet finnes det også et godt utvalg av både kommunale og private barnehager, noe som gjør hverdagslogistikken enkel for småbarnsfamilier. Området er kjent for sitt familievennlige miljø med trygge gang- og sykkelveier til skole og fritidsaktiviteter. For videregående utdanning er det kort vei til flere anerkjente skoler i Oslo vest, blant annet Ullern videregående skole og Persbråten videregående skole. Beliggenheten gir også enkel tilgang til høyere utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo, BI Handelshøyskolen og øvrige studiesteder i sentrum, både med bil og kollektivtransport.

Offentlig kommunikasjon:
Området har svært gode kollektivforbindelser som gjør det enkelt å komme seg til og fra resten av Oslo. Det er kort vei til både buss og T-bane, med hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Fra nærliggende T-banestasjoner bruker man kun kort tid inn til Oslo sentrum, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for pendlere og familier. Det er også gode forbindelser til større knutepunkter, skoler og arbeidsplasser i Oslo vest. For bilpendlere er det enkel adkomst til Ring 3 og øvrig veinett, som gir smidig tilgang til både sentrum og omkringliggende områder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på enebolig.
Carport er oppført senere uten at det foreligger ferdigattest. Tiltaket har fått dispensasjon fra Plan og bygningsetaten i 2016. Erklæringen er ikke tinglyst. Kjøper påtar seg risikoen for dagens bruk og eventuelle økonomiske konsekvenser rundt dette. Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Utebod og drivhus er ikke omsøkt. Megler har ikke undersøkt om disse er lovlig satt opp ihht reguleringsbestemmelse. kjøper påtar seg risiko og ansvar knyttet til dette, samt eventuelle økonomiske konsekvenser.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er ikke avvik på byggemeldte tegninger på eneboligen.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med reguleringsbestemmelse S4220 fra 15.03.2006.

12641 Offentlig kjørebane/veigrunn: Ad forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for arealer av Ø. og V. Voksen, gnr.27 bnr.2, 256 og gnr.27 bnr.243, 244.
12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 25.03.1941.

1378728 Offentlig kjørebane/veigrunn: Reguleringssjefen fremla en fra grundeieren indkommet noget modificert plan for eiendom- men Woxen. 1378728 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.
Vedtaksdato: 29.12.1928

Eiendommen ligger innenfor gul støysone.
Naboeiendommen er regulert til Fruområde/lekeplass S-3845.

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å

skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)
- Detaljregulering - Tunnel under Røa sentrum
- Golfstubben 2-4 - Boliger

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Ekraveien 45 B - gjenoppbygging og utskiftning av bærekonstruksjoner etter brann
- Linhusveien 4 C - påbygg og innvendige endringer
- Linhusveien 1 - takoppbygg
- Linhusveien 16 D - tilbygg
- Ekraveien 45 B - gjenoppbygging og utskiftning av bærekonstruksjoner etter brann.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Offentligrettslig pålegg
Vedrørende carport: Den 18.11.2016 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven $ 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 1,302 m fra kant regulert veigrunn jf.
situasjonsplan datert 17.11.2016.
Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

301/27/278/2:
10.12.1948 - Dokumentnr: 12956 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1949 - Dokumentnr: 978 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2009 - Dokumentnr: 569197 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Ekraveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:278
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Dette er en standard erklæring fra Oslo kommune om rettigheter og forpliktelser knyttet til vei og vann og avløpsledninger.

23.02.2010 - Dokumentnr: 139003 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet

eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 198 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26.500,- (Kun ved salg i det åne markedet) kr. 0,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 29 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3.900,- (Kun ved salg i det åne markedet) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 291 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2026

Ansvarlig megler
Peter Björklund, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94433335

Megler 2

Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ekraveien 58B

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	377 elever, 20 klasser	7 min gange, 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.)	524 elever, 24 klasser	16 min gange, 1.3 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	543 elever, 23 klasser	3 min bil, 2 km
Huseby skole (1-7 kl.)	552 elever, 26 klasser	24 min gange, 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	22 min gange, 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	5 min bil, 2.3 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min bil, 5.1 km

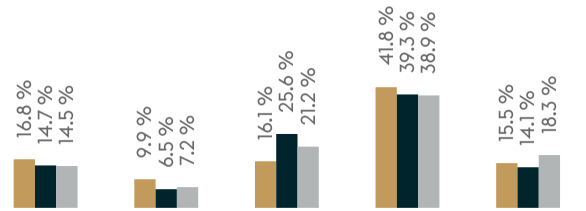
Offentlig transport

Linhusveien	Linje 41, 42, 42N	3 min gange, 0.3 km
Ekraveien	Linje 2	11 min gange, 0.9 km
Sollerud	Linje 13	9 min bil, 4.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min bil, 6.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	20 min bil, 12.8 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	27 barn	6 min gange, 0.5 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	10 barn	7 min gange, 0.6 km
Mølleplassen spesialbarnehage ...	10 barn	7 min gange, 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogstad/Voksen	1 717	718
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

Sport

Gravdalsveien balløkke	5 min
Bogstad skole	7 min
EVO Røa	15 min
SATS Røa Trening&Bad	19 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 91/100



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

Ekraveien 58 B
0757 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	2010
BRA:	261 m^2
BRA-i:	240 m^2
Rapportdato:	4.9.2026 (Gyldig til 4.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	27	20	0	0

Supertakst

GNR: 27 BNR: 278 SNR: 2

Andreas Grønstad Jahnsen
Tømrermester/takstmann
Nyverdi AS

andreas@nyverdi.no
93440100

Ekraveien 58 B
0757 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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
Grunnmur og fundament	- skader på overflater (TG 2)
Fuktsikring og drenering	- punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling (TG 2)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Yttervegg og fasade	- saltutslag (utfelling) på mur/betongoverflate (TG 2) - noen bord er vridd, innfesting er noe løs noen steder.
Vinduer og dører	- inngangsdør og dør til bod er noe værslitt, noen utvendige beslag har små skader. Manglende list mellom dør og vindu.
Balkong, terrasse, platting	- det er registrert bom/hullyd under skifer, noe løs puss
Taktekking	- mosegrodd tekking (manglende renhold) (TG 2)
Kjøkken - Overflater og innredning	- svelling av fronter, slitasje på innredning og benkeplate, noen merker på parkett.
Etasjeskille og gulv på grunn	- lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m (TG 2)
Vannledninger	- fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom under flis (TG 2) - riss/sprekker i flisfuger (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)
Våtrom - Overflater	- bom under flis (TG 2)
Våtrom - Fallforhold	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2) - sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold (TG 2)
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne (TG 2)

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav
Manglende håndløper

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger
Det er kun montert snøfangere på en side.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.9.2026	**4.9.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Brage Rønningen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Tone Marit Hoel**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Andreas Grønstad Jahnsen**	Telefon:	**93440100**
Firma:	**Nyverdi AS**	Epost:	**andreas@nyverdi.no**
Tittel:	**Tømrermester/takstmann**	Adresse:	**Mellomdammen 31, 3475 Sætre**
Profesjonsansvarsforsikring:	**Søderberg & Partner**		

Om bygningssakkyndig:

Takstmann/tømrermester
Sertifisert i Norsk takst for verdi og tilstand på bolig og næringseiendom
Sertifisert for REV-RESI (Recognised European Residential Valuer)

Egne premisser:

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som er nevnt i dette dokumentet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ekraveien 58 B, 0757 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**278**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**2**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2010** - Eiendomsverdi						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Boligen har parkett og fliser på gulv, malte flater og fliser på gulv, malte himlinger.
Det er registrert noe bom/hullyd under fliser, noe slitasje på parkett, noe svelling av foringer på bad i hybel, noe riss i overganger vegg/vegg. Noe fremtidig vedlikehold må forventes.

Carport har lekkasje i takpapp, flere av OSB plater/undertak er fuktig og må skiftes ut. Taket må tekkes om. Carport er ikke tilstands vurdert.

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 byggteknisk 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: Enebolig med hybel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**89**	**89** Etasjen inneholder følgende rominndeling: trapperom, gang, bad/wc, 4 stk. soverom, garderobe, bod Repos er medtatt	**0**	**-**	**-**
1. etasje	**90**	**90** Etasjen inneholder følgende rominndeling: trapperom, stue/spisestue/kjøkken med peisovn og utgang til terrasse Repos er medtatt	**0**	**-**	**34**
U. etasje	**82**	**61** Etasjen inneholder følgende rominndeling: entré, bad/wc, vaskerom/teknisk rom. Underetasje: 37 kvm. Integrert garasje: 16 kvm. Bod: 5 kvm. Hybel med stue/kjøkken, bad/wc, bod. 6,89 x 3,43 = 23,63 kvm., avrundet opp til 24 kvm.	**21** Integrert garasje og bod	**-**	**1**
Totalt m²	**261**	**240**	**21**	**0**	**35**

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke knyttet til byggtekniske forskrifter. Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

6. Hovedrapport

6.1 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 rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**
Manglende håndløper	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Ja**
Det er kun montert snøfangere på en side.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Beskrivelse	
Grunnmur i pusset leca.	
Registrerte avvik	

- Skader på overflater

Oppsummering	TG-2

Grunnmuren er utført i pusset Leca med underetasje. Ved befaringen ble det registrert skader på overflatene på grunnmuren, noe som gir tilstandsgrad 2. Slike overflateskader bør utbedres for å hindre videre nedbrytning av puss og underliggende murverk over tid.

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	Bygning med vegger og rom under terreng

Beskrivelse

Utsalg i integrert garasje, trolig grunnet mangel på lufting.

Registrerte avvik

- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling

Oppsummering	TG-2

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Det er registrert punktvis avflassing samt utfelling av salt-/kalkutslag på puss/maling i den integrerte garasjen, trolig som følge av manglende lufting. Slike utslag indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen, og dersom forholdet ikke utbedres, kan det over tid gi ytterligere nedbrytning av overflater og økende fuktbelastning i konstruksjonen. Bygningsdelen er gitt tilstandsgrad 2.

6.4 Rom under terreng TG-1



Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er foretatt hulltaking i teknisk rom.

Type rom under terreng	Innredet
Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-1

Rommet under terreng er innredet og vurderes som en risikokonstruksjon, ettersom gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader. Det er foretatt hulltaking i utlektet vegg i teknisk rom. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene og gir ikke grunnlag for å utelukke skjulte skader i konstruksjonen for øvrig. Konstruksjonstypen tilsier at det ved fremtidige fuktutfordringer kan oppstå skjulte skader som først avdekkes ved mer omfattende inngrep.

6.5 Terrengforhold TG-2

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering **TG-2**

Terrenget rundt boligen har ikke tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, noe som gir fare for vannansamling mot bygningen. Manglende bortledning av overvann øker risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og fundament, som over tid kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra boligen for å sikre god drenering av overflatevann.

6.6 Yttervegg og fasade TG-2

Type fasade/kledning **Liggende kledning**

Beskrivelse

Bindingsverksvegger med liggende kledning, pusset leca.

Registrerte avvik

- Saltutslag (utfelling) på mur/betongoverflate
- Noen bord er vridd, innfesting er noe løs noen steder.

Oppsummering **TG-2**

Yttervegget er utført som bindingsverk med liggende trekledning og pusset leca. Det er registrert saltutslag på mur-/betongoverflaten, samt at enkelte kledningsbord er vridd og har noe løs innfesting. Slike forhold kan over tid medføre redusert beskyttelse mot fukt og fare for videre nedbryting av kledning og underliggende konstruksjon dersom de ikke utbedres. Bygningsdelen er samlet vurdert til tilstandsgrad 2.

6.7 Vinduer og dører TG-2



Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med glassfelt, malte tre rammer. Fabrikkmalt inngangsdør.

Registrerte avvik

- Inngangsdør og dør til bod er noe værslitt, noen utvendige beslag har små skader. Manglende list mellom dør og vindu.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vinduer og balkongdører med glassfelt og malte trerammer, samt en fabrikkmalt inngangsdør. Ved befaringen ble det registrert at inngangsdøren og døren til boden fremstår som noe værslitte, og enkelte utvendige beslag har mindre skader. Slik overflateslitasje er påregnelig for byggeår og bruk, men bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Uten utbedring kan værslitasjen over tid utvikle seg og redusere dørenes tetthet og funksjon.

6.8 Balkong, terrasse, platting TG-1



Ca. 9,5 kvm.

Type **Takterrasse**

Beskrivelse

Terrasse i treverk belagt med terrassebord.

Oppsummering **TG-1**

Boligen har en takterrasse utført i treverk med terrassebord. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og terrassen fremstår i normal stand for byggeåret.



Ca. 24 kvm.

6.9 Balkong, terrasse, platting TG-2



Ca. 1,5 kvm.

Type	Annet

Inngangsparti

Beskrivelse

Inngangsparti med støpt dekke belagt med skifer

Registrerte avvik

- Det er registrert bom/hullyd under skifer, noe løs puss

Oppsummering **TG-2**

Inngangspartiet har støpt dekke belagt med skifer. Det er registrert bom/hullyd under skiferen samt noe løs puss. Slike forhold kan over tid medføre løse eller løsnende fliser, og det må påregnes utbedring for å opprettholde belegget og unngå videre nedbrytning.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)

Beskrivelse

Saltak i treverk tekket med papp

Oppsummering **TG-1**

Takkonstruksjonen er utført som skråtak i treverk med saltakform, tekket med papp. Konstruksjonen er lukket uten tilgjengelig loft. Det er ikke registrert avvik ved undersøkelsen, og bygningsdelen vurderes å være i normal stand i forhold til byggeår.

6.11 Taktekking TG-2

Type tekking	Papp

Beskrivelse

Taket er tekket med papp.

Registrerte avvik

- Mosegrodd tekking (manglende renhold)

Oppsummering **TG-2**

Taket er tekket med papp fra byggeåret 2010. Det er registrert mosevekst på tekkingen som følge av manglende renhold. Moseansamling kan holde på fuktighet og over tid bidra til raskere nedbrytning av tekkematerialet, og det anbefales at tekkingen rengjøres. Noen løse pyntelister, bør festes.

6.12 Renner og nedløp — TG-1

Beskrivelse
Renner og nedløpsrør i stål utførelse.

Oppsummering — TG-1

Renner og nedløp er utført i stål. Det ble ikke registrert avvik på bygningsdelen ved befaringen.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**
Stålpipe med vedovn	
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen er utstyrt med stålpipe og tilhørende vedovn. Avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilfredsstillende, og feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Det anbefales å innhente slik dokumentasjon for å bekrefte ildstedets og pipens tilstand.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Beskrivelse
Tidsriktig glatt innredning med soft close, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøl/frys. Kjøkkenøy med heltre benk. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Oppsummering overflater og innredning — TG-1

Kjøkkeninnredningen er tidsriktig med glatte fronter og soft close-mekanismer, laminat benkeplate med planlimt stålkum og nedfelt induksjonstopp. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenøy med heltre benk. Det anbefales å montere lekkasjesikring (waterguard) under oppvaskmaskin samt komfyrvakt for å redusere risiko for vannskade og brann.

Avtrekk

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse

Avtrekksvifte, utkast ut gjennom yttervegg.

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med avtrekksvifte med utkast gjennom yttervegg. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen.

6.15 Kjøkken



Kjøkken hybel

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, avtrekksvifte, integrert komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap.
Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Registrerte avvik

- Svelling av fronter, slitasje på innredning og benkeplate, noen merker på parkett.

Oppsummering overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har tidsriktig glatt innredning med laminat benkeplate med nedfelt stålkum og induksjonstopp, avtrekksvifte og integrerte hvitevarer i form av komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er registrert svelling av fronter, slitasje på innredning og benkeplate samt noen merker på parkett. Innredningen bærer preg av alder og bruk, og fremtidig utskifting og vedlikehold må påregnes dersom avvikene ikke utbedres. Det anbefales å montere waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk **Ventilator med omluft (resirkulering)**

Beskrivelse

Avtrekksvifte ut i det fri, balansert ventilasjon

Oppsummering avtrekk TG-1

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator med omluft (resirkulering). Boligen har balansert ventilasjon, og det er avtrekksvifte ført ut i det fri. Det er ikke registrert avvik ved kjøkkenets avtrekksløsning.

6.16 Innvendig trapp TG-1



Beskrivelse

Lakkert trapp, malte vanger.

Oppsummering TG-1

Innvendig trapp er en lakkert trapp med malte vanger. Det er ikke registrert avvik ved trappen, og den fremstår i normal stand i forhold til byggeår.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2



Nivellering 2 etasje trappegang, avvik

Type **Trebjelkelag**

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk

Registrerte avvik

- Lokal høydeforskjell over 15 mm, målt innenfor 2 m

Oppsummering TG-2

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved kontrollmåling ble det registrert en lokal høydeforskjell på over 15 mm innenfor 2 meter. Slike avvik i planhet er ikke uvanlig i trebjelkelag og kan skyldes normale materialbevegelser og setninger over tid. Avviket har i seg selv begrenset praktisk betydning, men kan oppleves som skjevhet i gulvet.

6.18 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør **Plast**

Beskrivelse

Avløpsrør i plast.

Oppsummering TG-1

Boligen har avløpsrør i plast. Basert på byggeår fra 2010 vurderes anlegget å være av nyere dato med forventet gjenværende levetid. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle befaringen.

6.19 Vannledninger TG-2



Type vannledninger	Plast (rør i rør)

Beskrivelse

Rør i rør

Registrerte avvik

- Fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp

Oppsummering **TG-2**

Boligen har vannledninger av plast utført som rør-i-rør-system, hvilket er en robust og driftssikker løsning. Ved kontroll ble det registrert at fordelerskapet mangler drenering til sluk eller avløp. Manglende drenering innebærer at en eventuell lekkasje i skapet ikke ledes bort på en kontrollert måte, med risiko for at vann kan trenge ut i tilstøtende konstruksjoner og forårsake fuktskader før lekkasjen oppdages. Det anbefales at fordelerskapet tilrettelegges med tilstrekkelig drenering til sluk eller avløp.



Avrenning går ikke til sluk fra dette skapet, går ned i gruset parti under skap. Noen eldre rustflekker i skap.

6.20 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer. Det foreligger ikke samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, noe som trekker tilstandsgraden ned. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan dokumenteres at anlegget er utført av godkjent installatør i henhold til gjeldende forskrifter. Det er for øvrig ikke registrert tegn til varmgang eller termiske skader, kabelinnføringer fremstår tette, og eier oppgir at sikringene ikke løses ut ofte og at det ikke har vært brann eller branntilløp i anlegget. Det anbefales at manglende dokumentasjon etterspørres, eventuelt at det gjennomføres en el-kontroll av kvalifisert fagperson.

6.21 Varmtvannsbereder — TG-1

Volum (liter)	**Ca. 300 liter**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2017**

Beskrivelse
Ny bereder i 2017

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har en varmtvannsbereder på ca. 300 liter. Berederen er skiftet i 2017 og er dermed av nyere dato enn boligen for øvrig. Det er ikke registrert avvik ved berederen.

6.22 Vannbåren varme TG-1



Type anlegg	**Gulvvarme**

Beskrivelse

Vannbåren varme

Oppsummering **TG-1**

Boligen har vannbåren varme i form av gulvvarme, montert ved oppføringen i 2010. Anlegget er ikke funksjonstestet eller nærmere undersøkt utover visuell registrering.

6.23 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved den visuelle kontrollen, og tilstandsgraden vurderes som tilfredsstillende.

6.24 Våtrom



Sluk med klemring fra byggeår, ufagmessig utførelse av mansjett rundt slukrist - usikker funksjon på denne ettersom sluk og klemring ligger lengere ned i konstruksjonen.

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, belysning, speil, servant med innredning, vegghengt toalett, dusj hjørne med innfellbare glassdører.

Oppsummering overflater **TG-1**

Våtrommet har flislagte overflater på både vegger og gulv, med varmekabler i gulv. Rommet er utstyrt med avtrekk, belysning, speil, servant med innredning, vegghengt toalett samt dusjhjørne med innfellbare glassdører. Det ble ikke registrert avvik ved overflatene på befaringstidspunktet.

Fallforhold



Bad



Nivellering gulv, fall til sluk ca. 18 mm.



Beskrivelse

Fall til sluk er målt til ca. 18 mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, hvilket tilfredsstiller anbefalte krav til fall på våtrom. Det ble ikke registrert forhold som tilsier avvik knyttet til fallforholdene. Det forutsettes at membran går opp under terskel, dette forhold lar seg ikke bekrefte uten å demontere lister mm. Inngrep er ikke utført. Ferdigattest foreligger.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Type sluk	**Plast**

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk av plast. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon, og det er registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk. Slik overgang mellom membran og sluk er en kritisk detalj for vanntettheten, og mangelfull utførelse øker risikoen for lekkasje og påfølgende fukt- og råteskader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales at forholdet vurderes nærmere, og at det tas høyde for utbedring av membran og sluk i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyret består av dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke registrert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje fra sisternen kan pågå skjult over tid før den oppdages, med risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon	TG-1
Våtrommet har mekanisk avtrekk med balansert ventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og forholdene vurderes som normale for boligens alder.	

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, ingen anmerkninger på befaring

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-1
Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for å kontrollere fuktforholdene i tilliggende rom. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller andre anmerkninger ved kontrollen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.25 Våtrom



Vaskerom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Malt overflate**

Type gulv	**Flis**

Beskrivelse
Vaskerom med flislagt gulv, malte flater på vegger, avtrekk, vannbåren varme, utslagskum, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Oppsummering overflater	TG-1
Vaskerommet har flislagt gulv og malte overflater på veggene, med avtrekk, vannbåren gulvvarme, utslagskum og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Overflatene fremstår i henhold til alder og byggeår, uten registrerte avvik.	

Fallforhold

Beskrivelse
Fall til sluk er målt til ca. 15 mm.

Oppsummering fallforhold	TG-1
Fall til sluk er målt til ca. 15 mm, noe som anses som tilfredsstillende for at vann skal renne mot sluket. Det er ikke registrert avvik knyttet til fallforholdene på våtrommet.	

Membran, tettesjikt og sluk

Nivellering gulv, fall til sluk målt til ca. 15 mm.





Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**

Beskrivelse

Det er ukjent om det er benyttet membran på vegger i våtsonen.

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet er fra byggeåret 2010, og tettesjiktets utførelse er ukjent. Det er også ukjent om det er benyttet membran på vegger i våtsonen. Det vanntette sjiktet har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon. Dette medfører økt risiko for at fukt kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet svikter, med påfølgende fuktskader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Utslagskum, vaskemaskin og tørketrommel

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

I rommet er det montert utslagskum samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Sanitærutstyret fremstår i normal stand for boligens alder, og det er ikke registrert avvik ved den visuelle befaringen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk og balansert ventilasjon. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen, og tilstanden vurderes som tilfredsstillende.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende rom, ingen anmerkninger på befaring.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjoner for kontroll av eventuelle fuktforhold. Det ble ikke registrert avvik ved denne kontrollen.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.26 Våtrom





Nivellering gulv, fall til sluk målt til ca.



Plastsluk

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, belysning, speil, servant med innredning, vegghengt toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører, opplegg for vaskemaskin.

Registrerte avvik

- Bom under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte gulv og vegger med varmekabler, avtrekk, servant med innredning, vegghengt toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Ved kontroll ble det registrert bom/hullyd under fliser samt riss og sprekker i flisfuger. Bom under flis innebærer redusert heft mellom flis og underlag, mens riss i fuger svekker overflatens tetthet. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for at fliser løsner og for at fukt trenger inn i konstruksjonen bak overflaten. Det anbefales tetting av riss/sprekker og videre oppfølging av flisenes feste.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall er målt til ca. 18 mm. Det forutsettes at membran går opp under terskel. Dette klar seg ikke bekrefte uten at man demonterer lister mm.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, hvilket vurderes som tilfredsstillende. Det forutsettes at membran går opp under terskel, men dette lar seg ikke bekrefte uten demontering av lister med mer. Basert på tilgjengelig informasjon er det ikke registrert avvik knyttet til fallforholdene.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**



Bad/wc

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluk

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt med ukjent utførelse og sluk i plast. Tettesjiktet har nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon, og det er registrert ufagmessig utførelse av membran/tettesjikt rundt sluket. Manglende dokumentasjon av utførelsen gjør at membranens tilstand og reelle funksjon ikke kan bekreftes. Overgangen mellom membran og sluk er et av de mest utsatte punktene på et våtrom, og svakheter her øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte vannskader over tid. Det anbefales å påregne nærmere undersøkelse og eventuell utbedring av tettesjiktet.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Det er ikke etablert løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterne. Manglende synliggjøring innebærer at en lekkasje bak veggen kan pågå over tid uten å bli oppdaget, med fare for følgeskader på tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres og bør holdes under oppsikt.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet er utstyrt med mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik knyttet til ventilasjonen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon for kontroll av fuktforhold. Målingen viste ingen tegn til unormal fukt, og det ble ikke registrert avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

6.27 Våtrom



Bad



Hulltaking i tilstøtende rom, ingen avvik registrert



Nivellering gulv, fall målt til ca. 18 mm

Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, belysning, speil, 2 stk servanter montert på heltre benk og innredning under, vegghengt toalett, dusjhjørne med glassdør

Registrerte avvik

- Bom under flis

Oppsummering overflater **TG-2**

Våtrommet har flislagte vegger og gulv med varmekabler, avtrekk og belysning, samt to servanter på heltre benk, vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdør. Ved kontroll ble det registrert bom under flis. Bom indikerer manglende heft mellom flis og underlag, noe som over tid kan medføre løse fliser og økt risiko for fuktinntrengning i overflatekonstruksjonen. Tilstanden bør følges opp, og utbedring vurderes.

Fallforhold

Beskrivelse

Fall målt til ca. 18 mm.

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Fall mot sluk er målt til ca. 18 mm, men det er ikke registrert tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør. Dette gir økt risiko for at vann kan trenge ut av våtrommet ved en eventuell lekkasje eller ved store vannmengder på gulvet. Forholdet bør holdes under oppsikt, og utbedring kan bli aktuelt for å sikre tilstrekkelig vannbeskyttelse.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med ukjent utførelse**
Type sluk	**Plast**



Plastsluk

Registrerte avvik

- Vanntett sjikt har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
- Sluk har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Våtrommet har tettesjikt av ukjent utførelse og sluk i plast. Tettesjiktet har nådd en alder hvor fremtidig funksjon vurderes som usikker, og sluket har begrenset mulighet for besiktigelse og renhold. Alderen på det vanntette sjiktet gir økt risiko for at funksjonen svekkes med tiden, noe som kan medføre fuktinntrengning i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å ta høyde for at tettesjikt og sluk kan måtte skiftes ut innen relativt kort tid.



Sluk under innbygging badekar, begrenset tilgjengelighet - TG2

Sanitærutstyr

Type utstyr **Dusjvegger/dusjhjørne, Innbygd badekar, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**

Registrerte avvik

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne med dusjvegger, innbygd badekar, vegghengt klosett og baderomsinnredning med servant. Det er registrert at det ikke finnes synliggjøring av eventuelt lekkasjevann fra den innebygde sisternen. Dette medfører at en begynnende lekkasje kan pågå skjult over tid uten å bli oppdaget, noe som kan gi fuktskader i konstruksjonen bak vegg. Forholdet trekker tilstandsgraden ned til TG 2.

Ventilasjon

Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Balansert ventilasjon

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk som del av et balansert ventilasjonsanlegg. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i tilstøtende rom, ingen avvik registrert

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-1**

Det er foretatt hulltaking med fuktmåling i tilstøtende konstruksjon. Målingene viser normale verdier, og det ble ikke registrert tegn til fukt eller andre avvik.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det fremlagt dokumentasjon av vanntett sjikt?	**Dokumentasjon av vanntett sjikt er ikke fremlagt (ikke dokumentert utførelse)**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tone Marit Hoel	9578-5997-4-260810	2026-09-10 20:14:15
Brage Rønningen	9578-5997-4-213026	2026-09-10 20:17:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. sep. 2026

Oppdragsnummer
13-0345/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekraveien 58B, 0757 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Tone Marit Hoel, Brage Rønningen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2010

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7335402
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brudd i varmekabel, 2016. Ble ordnet gjennom forsikringsselskapets kontraktspartner (Gjensidige)

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

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Assemblin, Drammen. Arbeidet utført i forbindelse med nybygg i 2010

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Fullt grunnarbeid ble gjort i forbindelse med nybygg i 2010.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid er gjort i forbindelse med nybygg i 2010

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Alt arbeid gjort i forbindelse med nybygg i 2010.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Tilkoplet offentlig VA.

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Utført måling med sporfilm +/- 2012. Mener det var i regi av NILU. Har ikke dokumentasjon, men målingene var langt under grenseverdier. Det er også lagt radonsperre over såle.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Kun kabelbrudd i baderomsgulv, 2016

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Noen løse pyntelister på tak

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Omsøkt og godkjent i forbindelse med nybygg 2010.

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? oppmålt og dokumentert i forbindelse med byggesak.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: brukstillatelse og ferdigattest er gitt fra Oslo kommune

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 13-0345/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Brage Rønningen	**2026-09-10**	**Tone Marit Hoel**	**2026-09-10**

Identifikasjon

Brage Rønningen

Identifikasjon

Tone Marit Hoel

Signicat

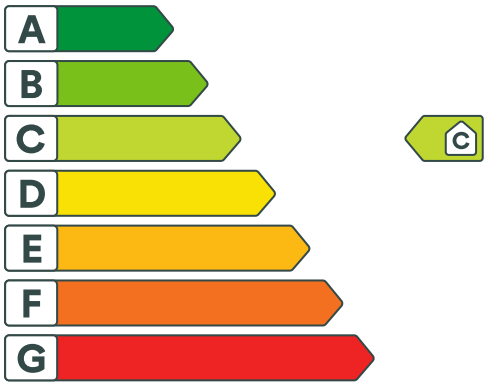
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Ekraveien 58B, 0757 OSLO	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-351101**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300093271**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **278**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2010**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **240,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **175,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
127,42

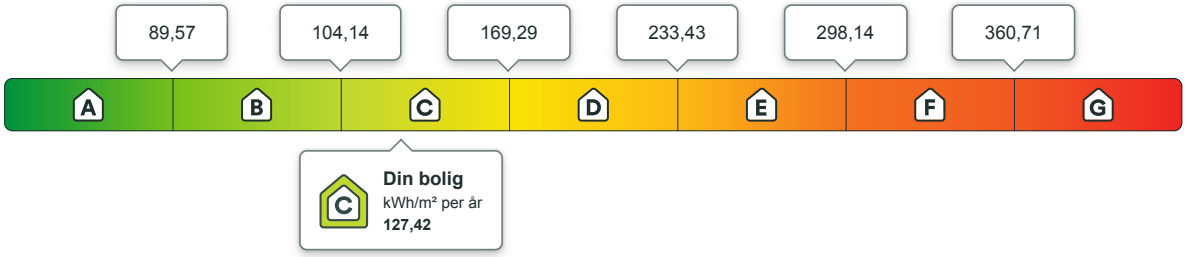
Ekraveien 58B, 0757 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 950,52	**127,42**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Ekraveien 58B, 0757 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Ekraveien 58B, 0757 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336715/ 86539403
Deres ref.: 41464/ EMGA@MSNOP
Adresse: EKRAVEIEN 58B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/278

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

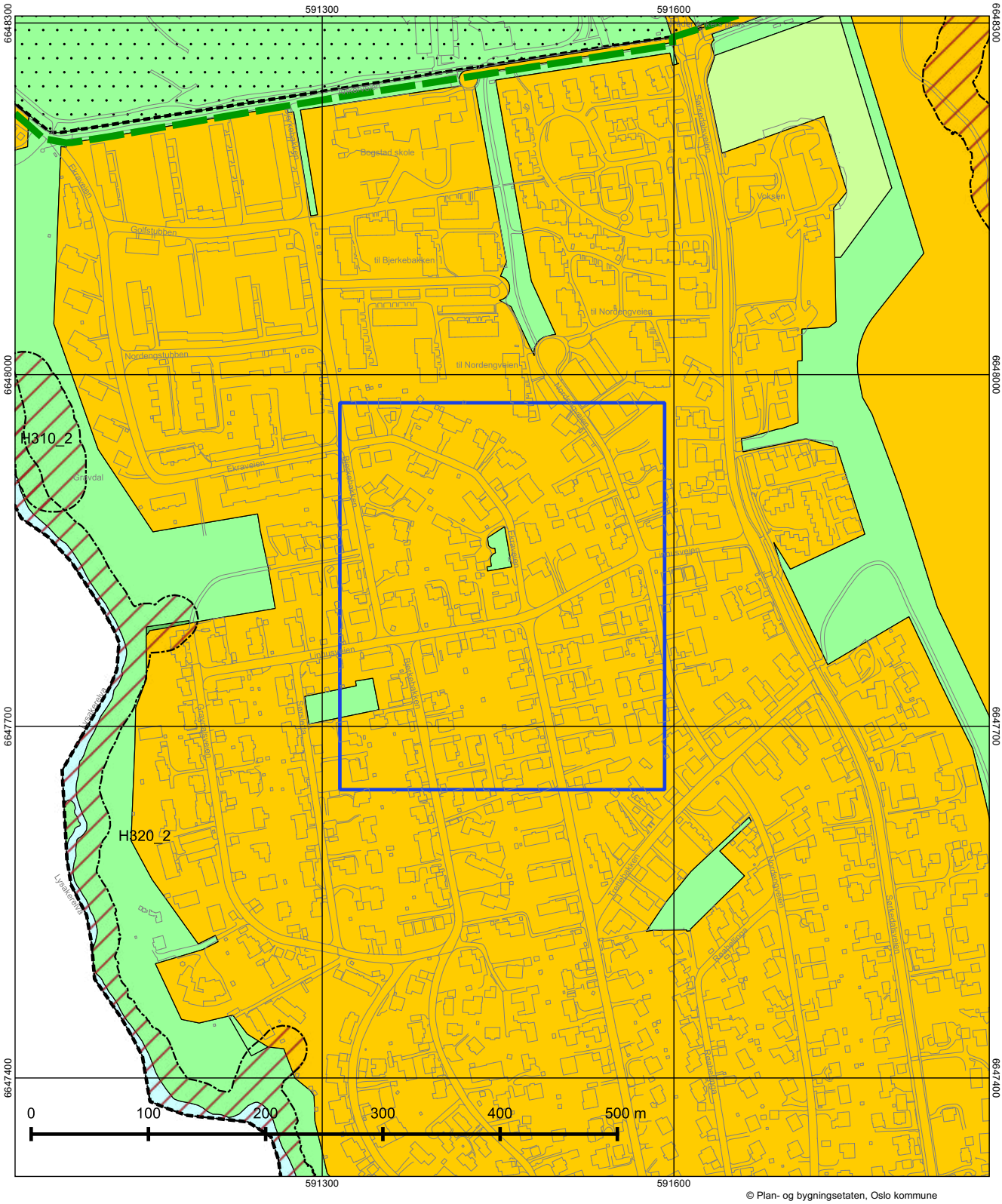
Dato: 08.09.2026
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 336715/ 86539403
Deres ref.: 41464/ EMGA@MSNOP
Adresse: EKRAVEIEN 58B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/278

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 336715/86539403
Deres ref.: 41464/ EMGA@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

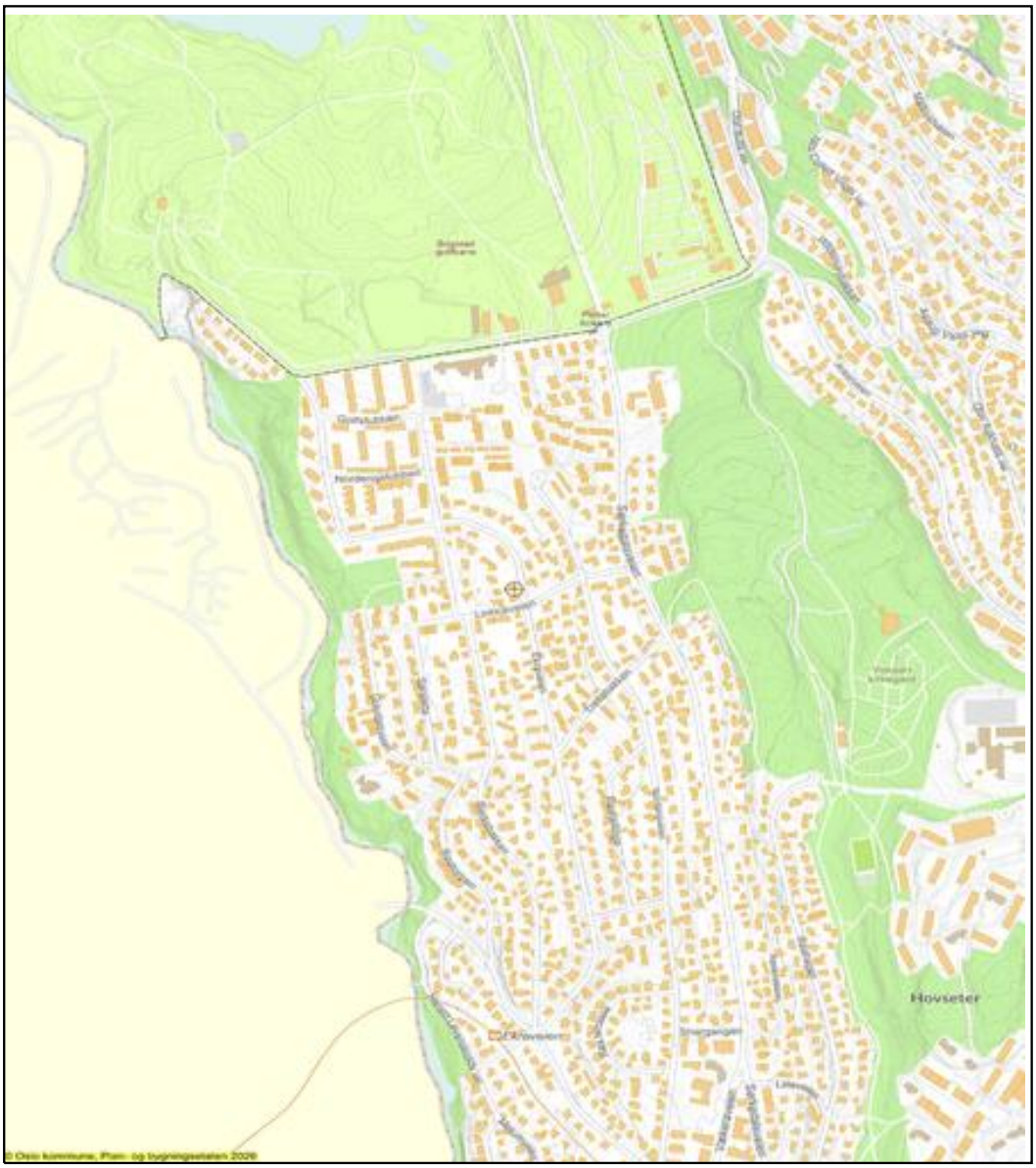
Tegnforklaring - kommuneplan



Oversiktskart

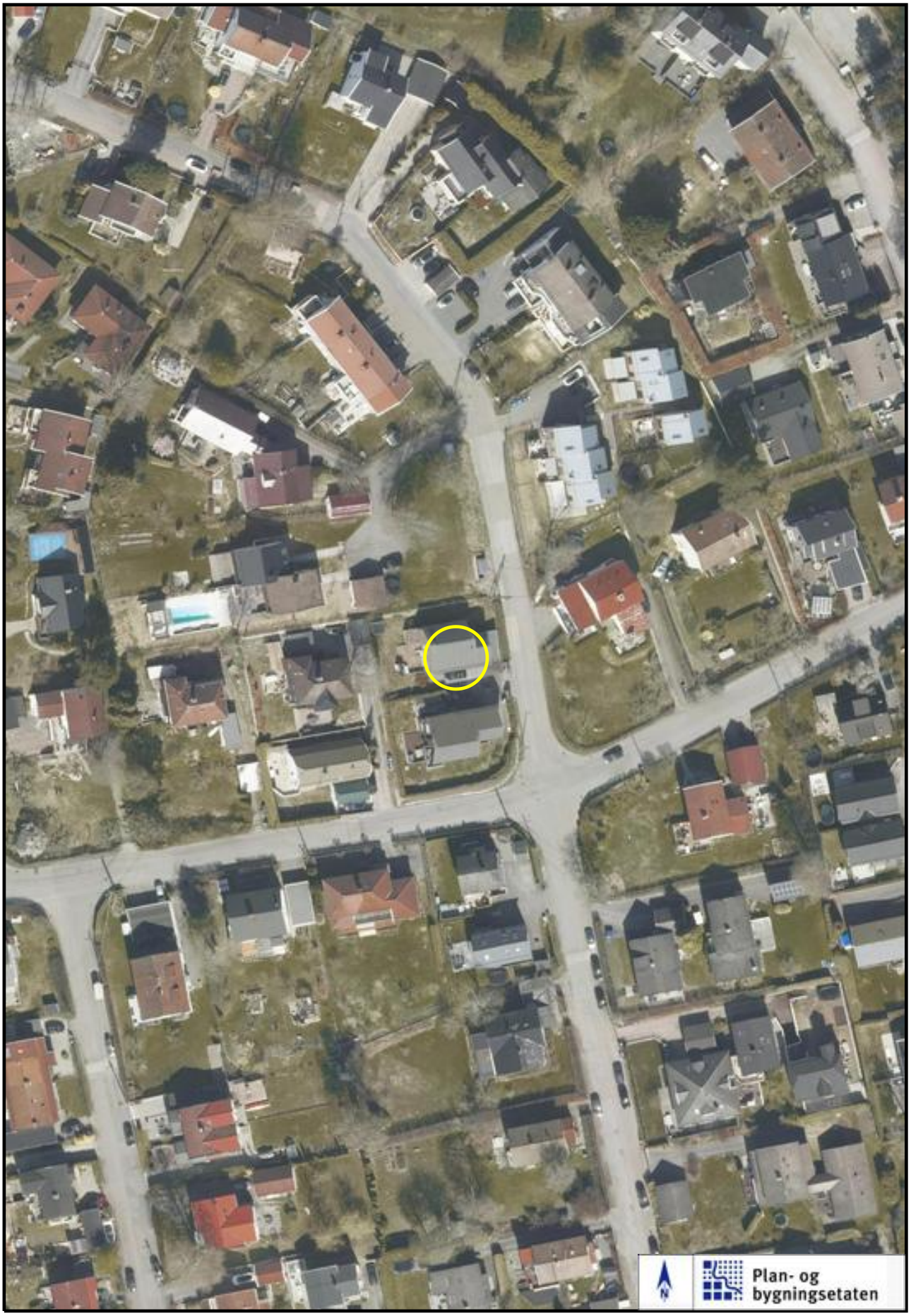
Adr.: Ekraveien 58 B

Gnr bnr : 27 / 278



Dato: 07.09.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Ekraveien 58 B Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.09.2026

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539403
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 27, BNR. 278.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 27, bnr. 278.

GNR. 27 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1934.

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

1438 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

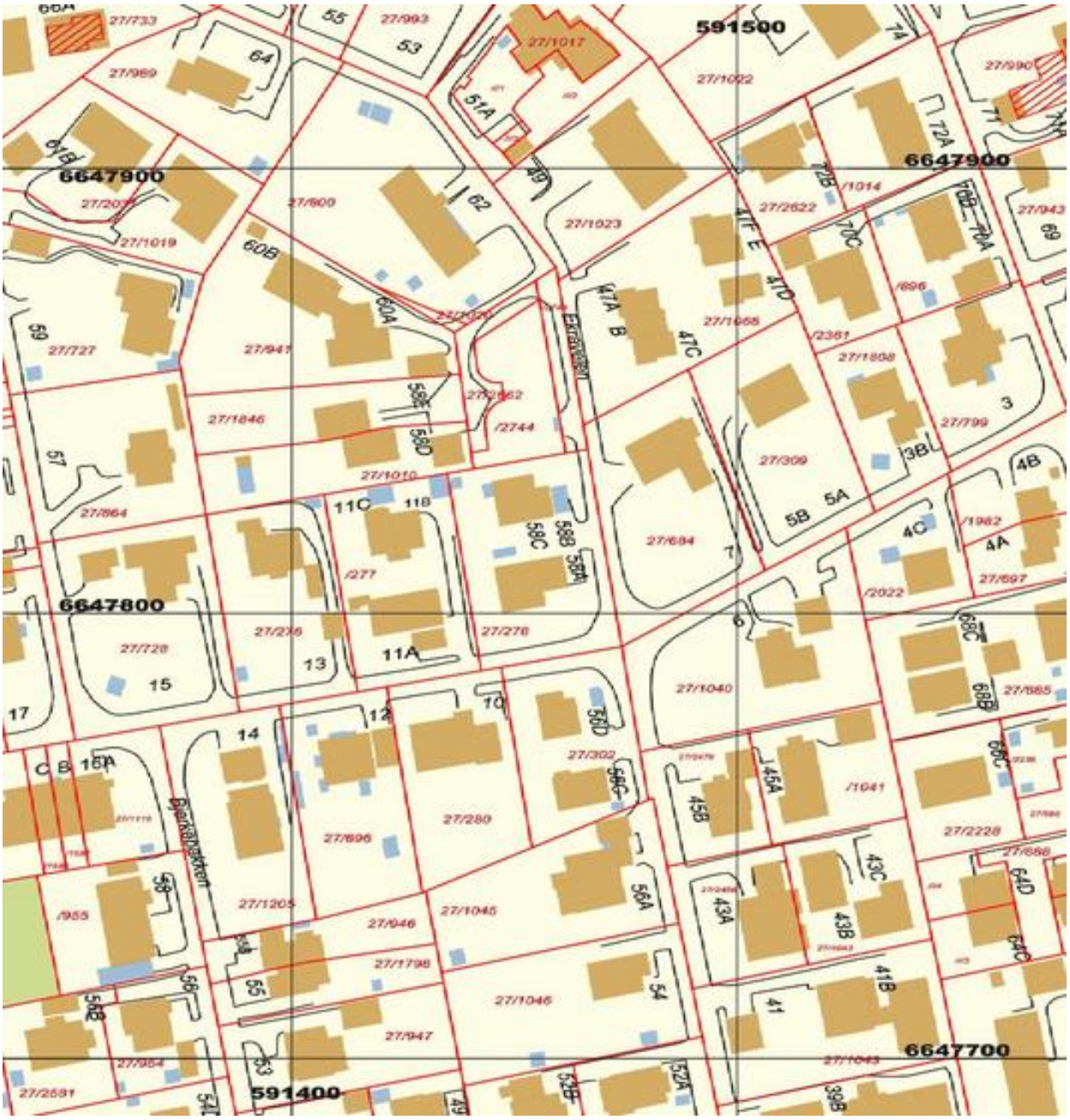
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

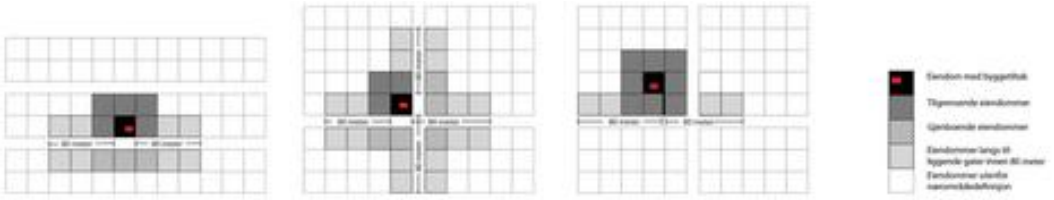
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

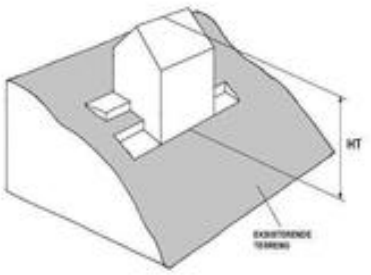
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

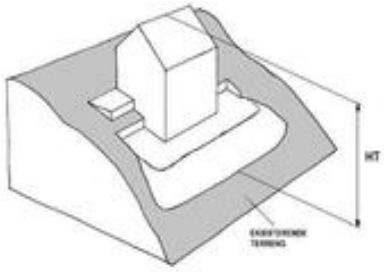
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

1378728

Reguleringssjefen fremla en fra grundeieren indkommet noget modificert plan for eiendommen Woxen.

1378728 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 29.12.1928
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 192801525
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

12641

Ad forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for arealer av Ø. og V. Voksen, gnr.27 bnr.2, 256 og gnr.27 bnr.243, 244.

12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.03.1941
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194101414
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

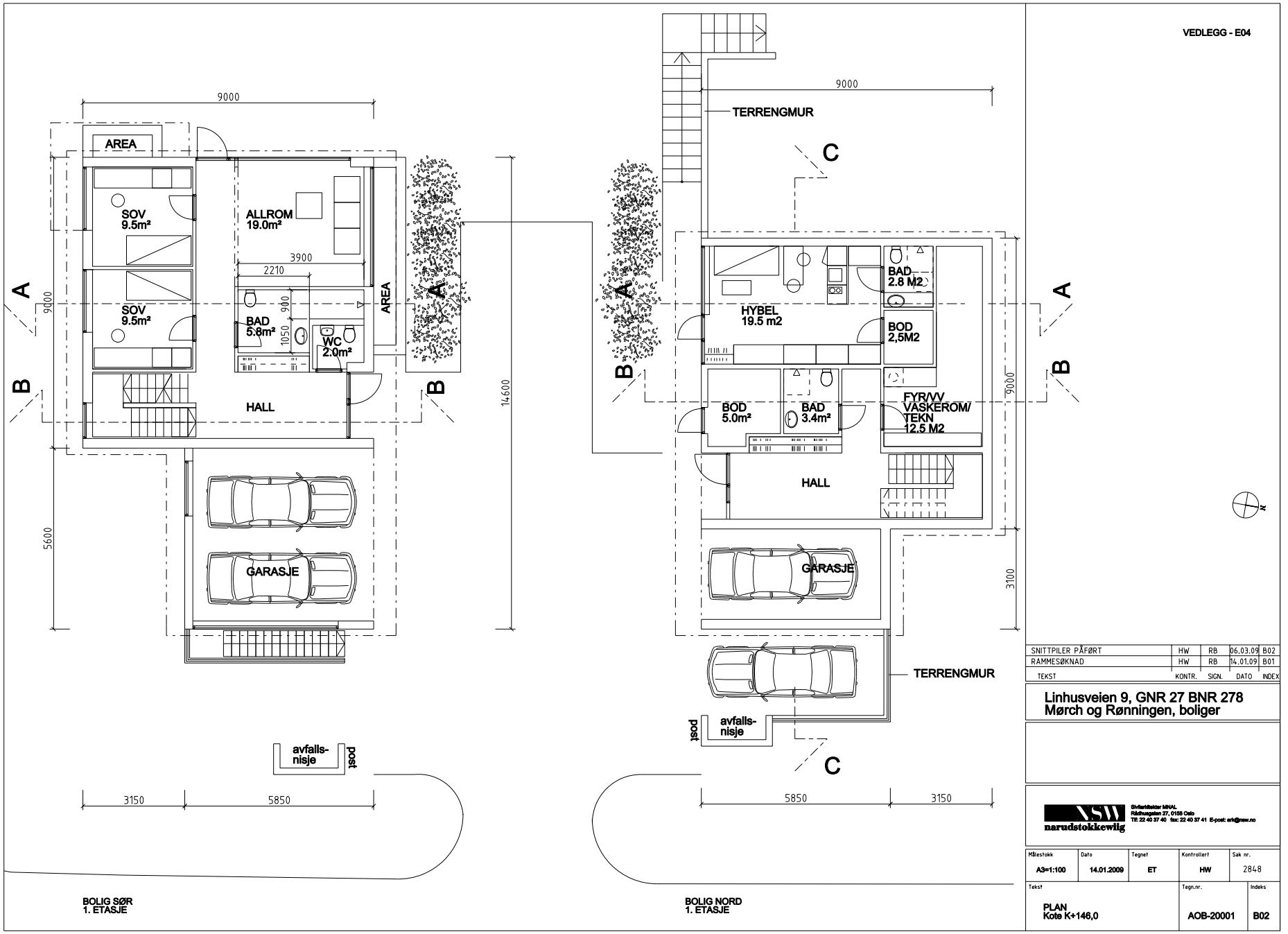
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

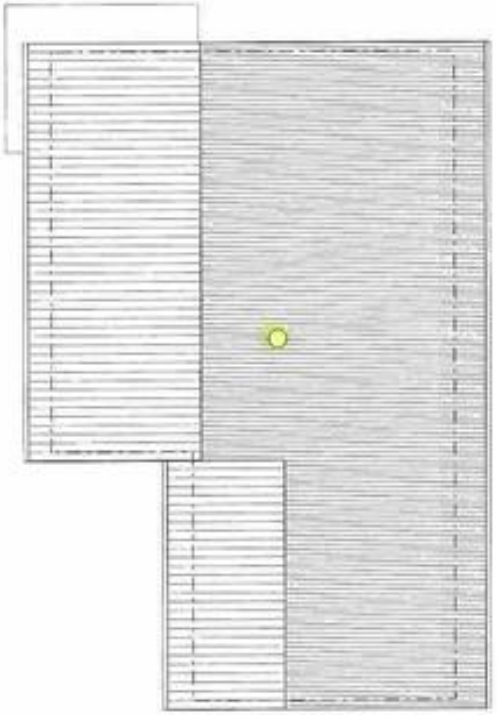
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


VEDLEGG - E04
9000
AREA
SOV
9.5m²
ALLROM
19.0m²
3900
2210
SOV
9.5m²
BAD
5.8m²
1050
900
WC
2.0m²
AREA
HALL
9000
14600
5600
GARASJE
avfalls-
nisje
post
3150
5850
BOLIG SØR
1. ETASJE
TERRENGMUR
9000
BAD
2.8 M2
HYBEL
19.5 m2
BOD
2,5M2
BOD
5.0m²
BAD
3.4m²
FYR/VV
VASKEROM/
TEKN
12.5 M2
HALL
9000
3100
GARASJE
TERRENGMUR
avfalls-
nisje
post
5850
3150
BOLIG NORD
1. ETASJE
A
B
C
N
SNITTPILER PÅFØRT HW RB 06.03.09 B02
RAMMESØKNAD HW RB 14.01.09 B01
TEKST KONTR. SIGN. DATO INDEX
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rønningen, boliger
narudstokkewilg
Sivilarkitekter MNAL
Rådhusgaten 27, 0158 Oslo
Tlf: 22 40 37 40 fax: 22 40 37 41 E-post: ark@nsw.no
Målestokk A3=1:100
Dato 14.01.2009
Tegnet ET
Kontrollert HW
Sak nr. 2848
Tekst PLAN
Kote K+146,0
Tegn.nr. AOB-20001
Indeks B02

VEDLEGG - E08



BOLIG SØR



BOLIG NORD
3. ETASJE

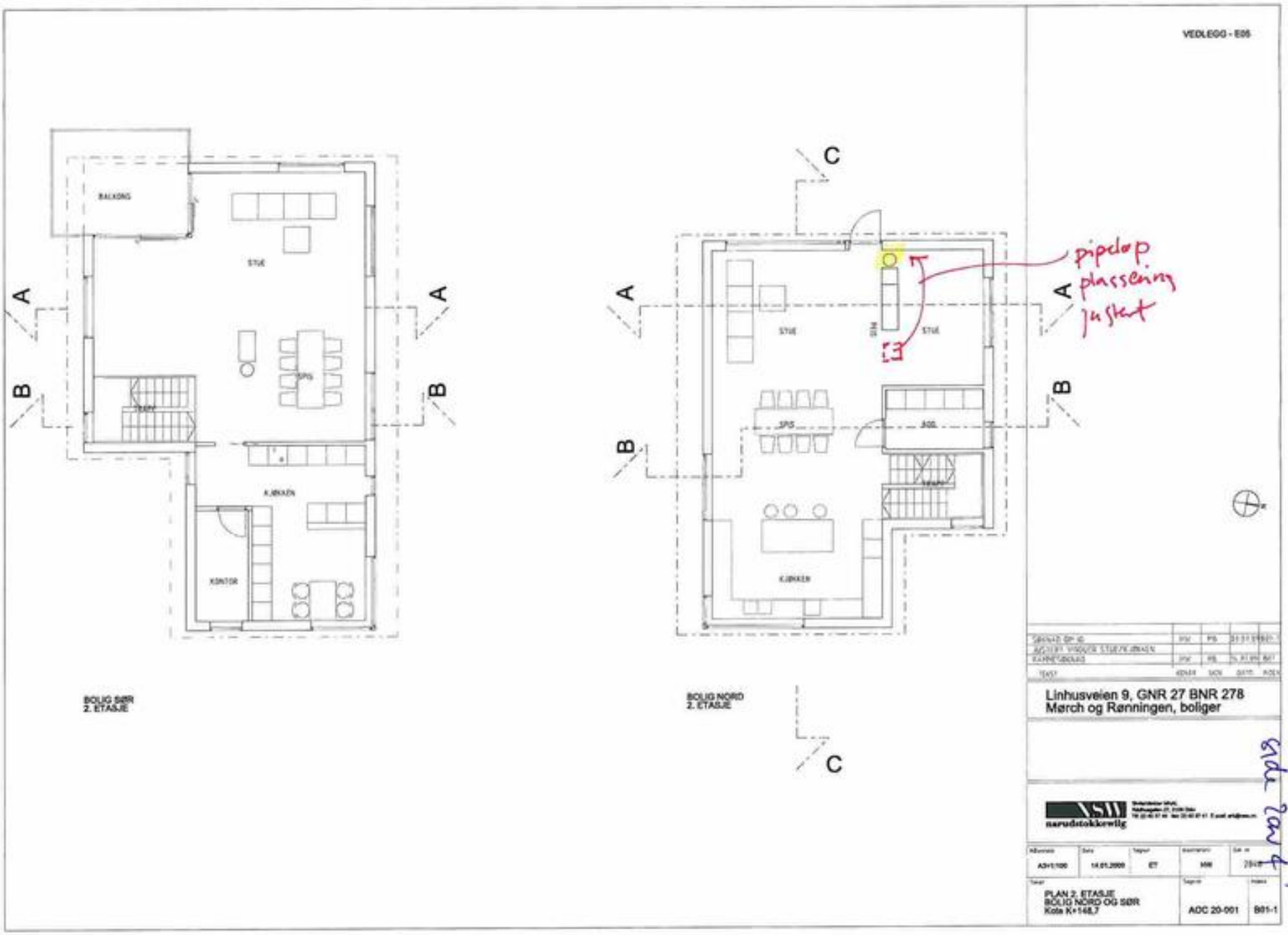
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rønningen, boliger

A3=1:100	14.01.2009	ET	WW	2818

PLAN 3.ETASJE
BOLIG NORD OG SØR
Kote K+151,7

ADD 29-001 801-01

VEDLEGG J04
Side lay 4


VEDLEGG - E05
BALKONG
STUE
SPIS
TERR
KJØKKEN
KONTOR
A
B
C
BOLIG SØR
2. ETASJE
STUE
SPIS
KJØKKEN
BOLIG NORD
2. ETASJE
pipeløp
plassering
justert
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rønningen, boliger
narudstokkerwig
A3=1:100
14.01.2020
ET
MW
PLAN 2. ETASJE
BOLIG NORD OG SØR
Kote K+148,7
AOC 20-001
B01-1
Vedlegg 104
Side 1 av 4

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Narud-Stokke-Wiig AS
Rådhusgata 27
0158 OSLO

Dato: 11.07.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200901606-54 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ivar Fossåskaret | Arkivkode: 531

Byggeplass:	LINHUSVEIEN 9	Eiendom:	27/278/0/0
Tiltakshaver:	Brage Rønningen	Adresse:	Golfstubben 10, 0759 OSLO
Søker:	Narud-Stokke-Wiig AS	Adresse:	Rådhusgata 27, 0158 OSLO
Tiltakstype:	Enebolig	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - LINHUSVEIEN 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fødselsnr./Org.nr. ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr.: 27 Bnr.: 278 i Oslo**
Adresse : **Ekraveien 58 B**
Type byggverk : Carport

Tiltakshaver: Brage Rønningen

Den 18.11.2016 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 1,302 m fra kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 17.11.2016.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

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

Oslo, den .....

..... ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐
Eiers underskrift Fødselsnr.

MIDLERTIDIGHETSERKLÆRING

ORIENTERING

I anledning av byggesak på eiendommen har Plan- og bygningsetaten i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 jfr. gitt dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i vegloven under forutsetning av at det avgis en tinglyst midlertidighetserklæring for tiltaket.

Vedlagt oversendes 2 eksemplarer av erklæringen som fylles ut og undertegnes av hjemmelsinnehaver. Den som begjærer tinglysing, må i følge Statens kartverk påføre fødselsnr./-organisasjonsnr. øverst til venstre på erklæringen.

Erklæringene (2 eks.) innleveres eller sendes til:

Postadresse:	Statens kartverk, Tinglysningen, 3507 Hønefoss
Besøksadresse:	Kartverksveien 21, Hønefoss
Telefon:	32 11 88 00
Internett:	www.tinglysing.no
e-mail:	tinglysing@statkart.no

Etter tinglysningen vil vedkommende få tilsendt ett eksemplar av erklæringen samt faktura. Det tinglyste eksemplaret må videresendes til Plan- og bygningsetaten.

Vedrørende gebyrets størrelse tas kontakt med Statens kartverk.

Doknr: 569197 Tinglyst: 05.08.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Fødselsnr./Orgnr. 040371 [redacted]

ERKLÆRING

Vedrørende gnr 27 bnr 278, Linhusveien 9 i Oslo, Saksnr.: 200814843

1. Jeg er kjent med at direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i hht. plan- og bygningslovens § 7 i forbindelse med bebyggelse av ovennevnte eiendom, har gjort unntak fra plan- og bygningslovens § 67 på følgende vilkår:

   Ekraveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke denne dispensasjonen tilbake med den virkning at jeg da får plikt til å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde av inntil 10 meter med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.
   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde av inntil 6 meter, og i den standard som gjelder for godkjenning av vei i Oslo kommune.

2. Hvis arbeidet ikke blir utført som pålagt, skal kommunen ha rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Er det stillet sikkerhet etter pkt. 1 ovenfor, skal kommunen kunne disponere sikkerheten til dette formål.

3. Jeg godtar de forpliktelser som er nevnt under pkt.1 og 2 og disse påheftes eiendommen som grunnbyrde.

4. Jeg forplikter meg til å overdra vederlagsfritt til Oslo kommune den nødvendige veigrunn i en bredde av inntil 10 meter med bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Den nærmere avgrensing fastsettes på bindende måte av Plan- og bygningsetaten.
   Kommunens eiendomserverv er betinget av at veien er opparbeidet og godkjent av kommunen.
   Erklæring fra direktør i Samferdselsetaten i Oslo om at opparbeidelsen har funnet sted skal godtas som tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt.
   Jfr. tinglysningslovens § 14, annet ledd.

Tone Merit Hoel Oslo, den 3/8 20.09
Fødselsnr. 040374 [redacted]
Børge Rønningen Fødselsnr. 040371 [redacted]

Som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

Oslo, den 3/8 20.09

Randi Hvaleboth Fødselsnr. 130774 [redacted]
Fødselsnr. 260764 [redacted]

Returneres etter tinglysing til

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Begjæring[1] om oppdeling i eierseksjoner/~~reseksjonering~~

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	27	278	—	—

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
26[illegible]	ATLE MØRCH	1/4
13[illegible]	RANDI HUSEBÆK	1/4
04[illegible]	TONE MARIT HOEL	1/4
04[illegible]	BRAGE RØNNINGEN	1/4

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	Til-leggs-areal [6]
1	B	1		13				25				37				49			
2	B	1		14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 2 = nevner: 2

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering s
måte fellesarealene endres.

Doknr: 139003 Tinglyst: 23.02.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3035 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 3/11-09	(ATLE MURCH)	
Oslo, 3/11-09	Randi Husebak (RANDI HUSEBÆK)	
Oslo, 3/11-09	Tone Marit Høel (TONE MARIT HØEL)	
Oslo, 3/11-09	Brage Rønningen (BRAGE RØNNINGEN)	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

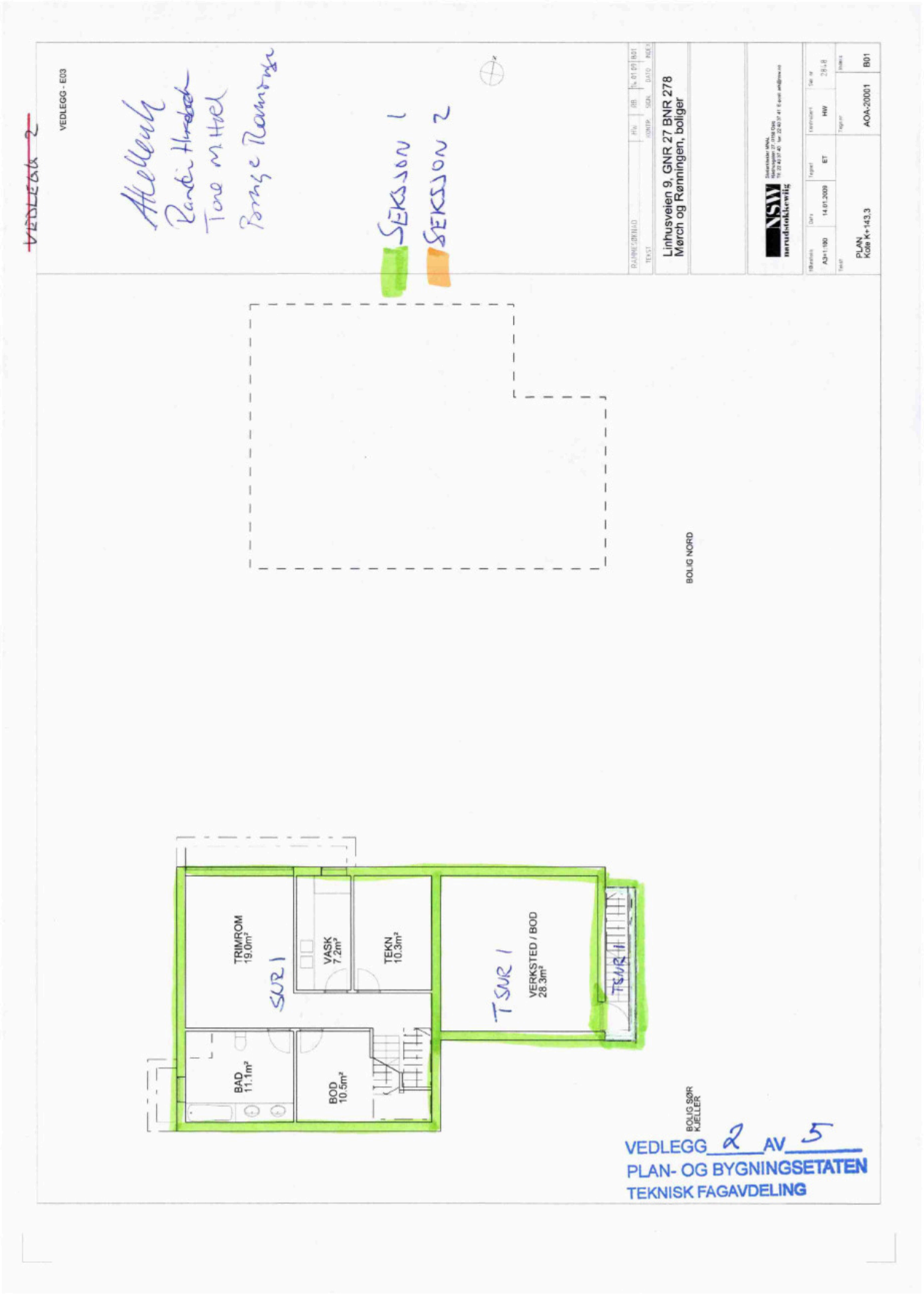
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
27	278		1-2	Oslo kommune

Dato	Stempel og underskrift
27/1-2009	Bent Daniel Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

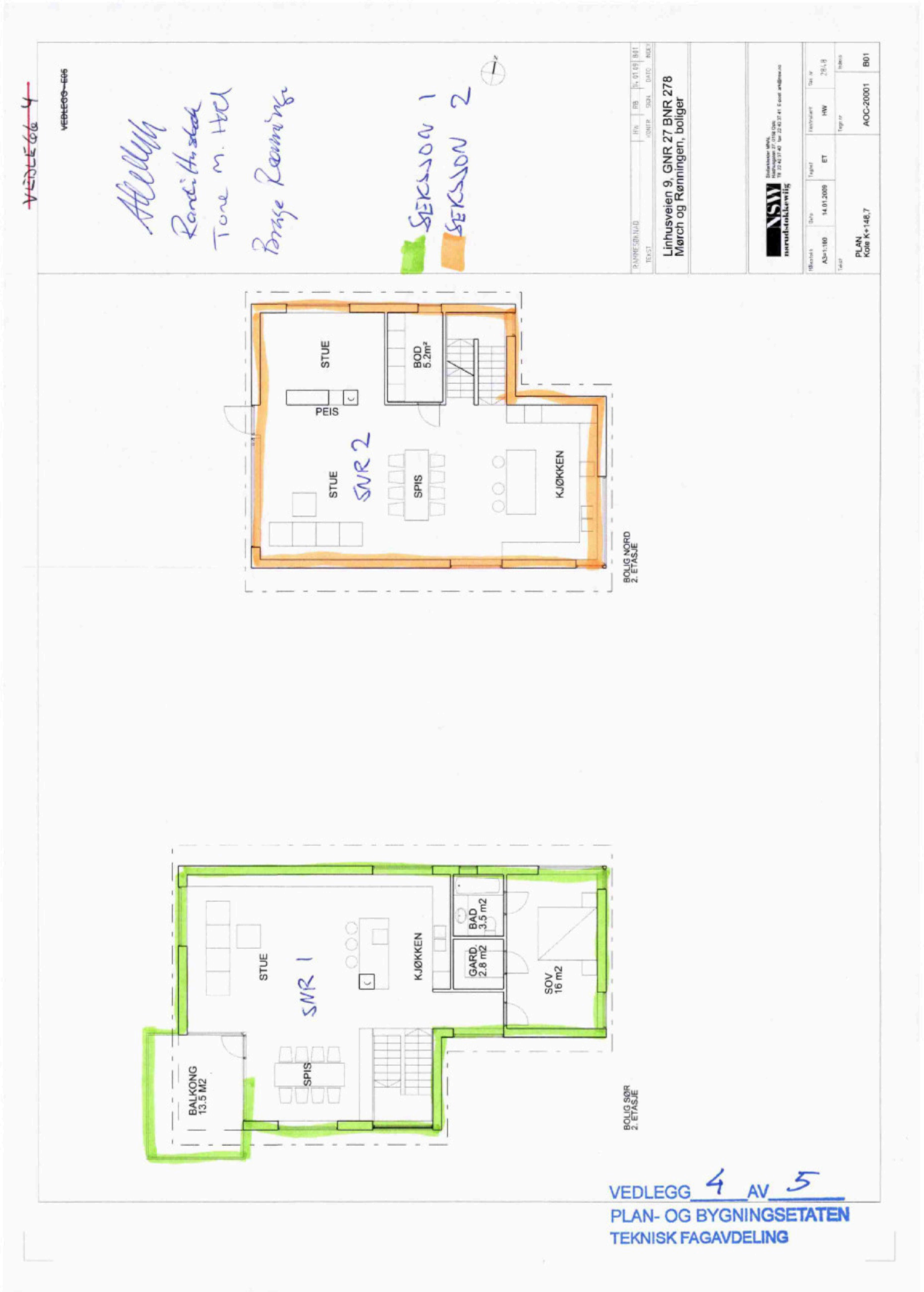
Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.


3/11-2009 Tone M. Hol
3/11-2009 Bente Rønningen
3/11-09 Randi Hurstad
3/11-09 Atle Knudtz
TILLEGGSAREAL SNR. 2
TILLEGGSAREAL SNR. 1
FELLESAREAL
BEREGNET UTEOPPHOLDSAREAL
NYE KOTER
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rønningen, boliger
UTOMHUSPLAN
A00-20001
B01
TS NR 2
TS NR 1
SNUPLASS
Uteoppholdsareal 261 m2
Skrevet område
Uteoppholdsareal 305 m2
Skrevet område
4000
25000
30000
VEDLEGG 1 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG - E03
VEDLEGG 2
SEKSJON 1
SEKSJON 2
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rømningen, boliger
PLAN
Kote K+143.3
AOA-20001
B01
BOLIG NORD
TRIMROM
19.0m²
VASK
7.2m²
TEKN
10.3m²
VERKSTED / BOD
28.3m²
BAD
11.1m²
BOD
10.5m²
SVR 1
TSVR 1
BOLIG SØR
KJELLER
VEDLEGG 2 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3
SEKSJON 1
SEKSJON 2
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rømingen, bolliger
PLAN
Kote K+146,0
AOB-20001
TERRENGMUR
BAD 2.8 M2
BOD 2,5M2
FYR/VV VASKEROM/ TEKN 12.5 M2
HYBEL 19.5 m2
BAD 3.4m²
BOD 5.0m²
HALL
SNR 2
GARASJE
TSNR 2
avfalls-nisje
post
BOLIG NORD 1. ETASJE
AREA
ALLROM 19.0m²
SNR 1
WC 2.0m²
BAD 5.8m²
HALL
SOV 9.5m²
SOV 9.5m²
GARASJE
TSNR 1
TSNR 3
BOLIG SØR 1. ETASJE
VEDLEGG 3 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 4
VERDSG-606
SEKSJON 1
SEKSJON 2
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rømingen, boliger
PLAN
Kote K+146,7
AOC-20001
B01
STUE
BOD
5.2m²
PEIS
STUE
SPIS
KJØKKEN
SNR 2
BOLIG NORD
2. ETASJE
STUE
KJØKKEN
BAD
3,5 m2
GARD
2.8 m2
SOV
16 m2
SNR 1
SPIS
BALKONG
13.5 M2
BOLIG SØR
2. ETASJE
VEDLEGG 4 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 5
Linhusveien 9, GNR 27 BNR 278
Mørch og Rønningen, boliger
PLAN
Kote K+151.7
A01-20001
SEKSJON 1
SEKSJON 2
SOV 9.4m²
SOV 9.4m²
SOV 14.2m²
BOD 3.5m²
GARD 4.0m²
BAD 10.0m²
ARBEID/ ALLROM 15.8m²
SNR 2
BOLIG NORD 3. ETASJE
BOLIG SØR
VEDLEGG 5 AV 5
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

OPPLØSNING AV SAMEIE
HJEMMELSERKLÆRING

Undertegnede

RANDI HUSEBÆK, ATLE MØRCH, TONE MARIT HOEL
OG BRAGE RØNNINGEN

som sammen eier eiendommen gnr. 27 bnr 278 snr. kommunenr.: 0301 kommunenavn: Oslo

bestemmer at sameiet oppløses slik at :

A. RANDI HUSEBÆK OG ATLE MØRCH blir eneeier av gnr 27 bnr 278 snr. 1

B. TONE M. HOEL OG BRAGE RØNNINGEN blir eneeier av gnr 27 bnr 278 snr. 2

C. _____ blir eneeier av gnr bnr snr.

D. _____ blir eneeier av snr. bnr snr.

Ved oppløsningene av sameiet skjer det ingen verdiforskyvning som medfører dokumentavgift.

Oslo, _____ 20___

A RANDI HUSEBÆK/130774 [redacted]
Randi Husebæk
underskrift / fødselsnr (11 siffer)
ATLE MØRCH / 260764 [redacted]
ektefelle

B Tone Marit Hoel/040374 [redacted]
underskrift / fødselsnr (11 siffer)
Brage Rønningen/040371 [redacted]
ektefelle

C
underskrift / fødselsnr (11 siffer)
ektefelle

D
underskrift / fødselsnr (11 siffer)
ektefelle

A	B	C	D	
X				Jeg er ugift
	X			Jeg er gift, og ektefellen samtykker i oppløsningen

Vi bekrefter at dette dokument er undertegnet i vårt nærvær, og at underskriverne er over 18 år.

Terje Hoel 151268 [redacted]
Vitne 1/ fødselsnr (11 siffer)
TERJE HOEL
Vitnets navn med blokkbokstaver

Rolf Arne Olsen 300371 [redacted]
Vitne 2 / fødselsnr (11 siffer)
ROLF-ARNE OLSEN
Vitnets navn med blokkbokstaver

Begge vitner er over 18 år og bosatt i Norge.

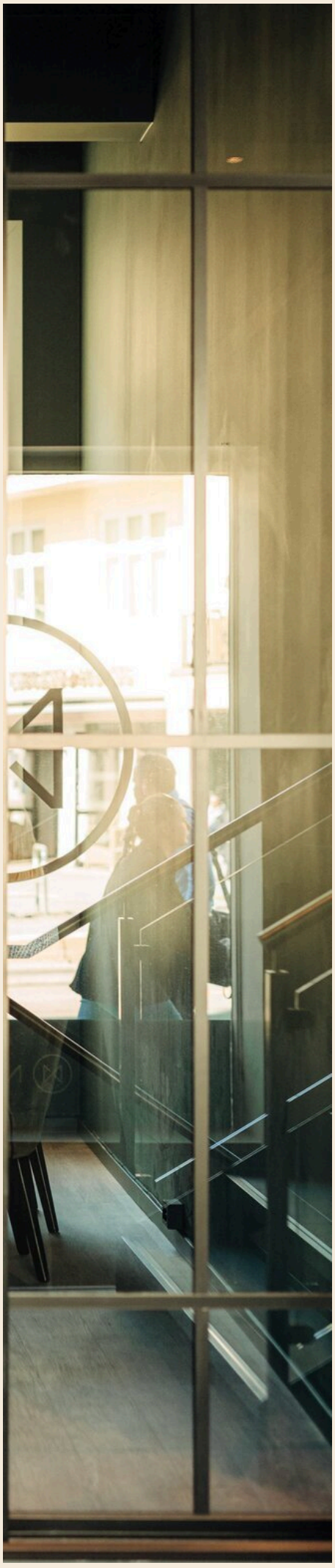
STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

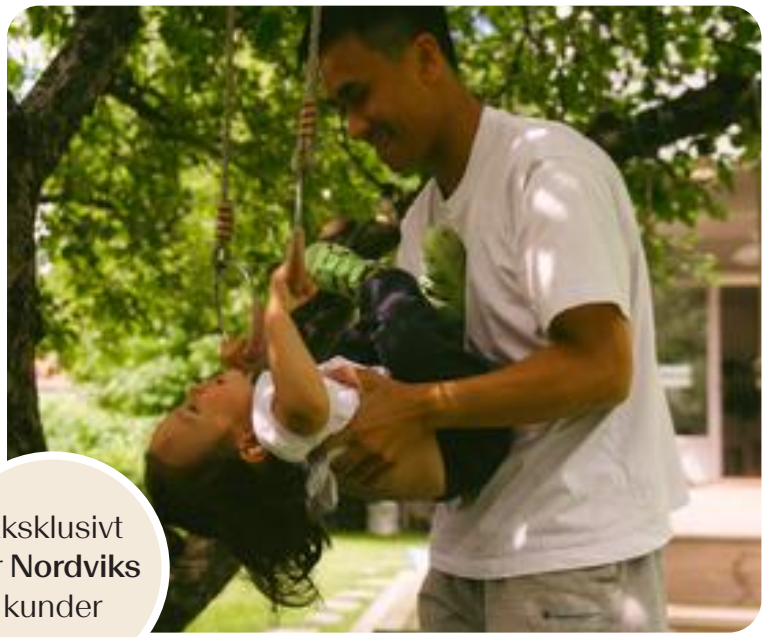


Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
c.lindstad@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0345/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekraveien 58B + C 0757 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 278, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Peter Björklund
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
p.bjorklund@nordvikbolig.no
944 33 335



Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: