NORDVIK

Ekraveien 47E

4 soverom | 147 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ekraveien 47E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
9	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
119	Kontaktinfo
122	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
125	Forbrukerinformasjon om budgivning
126	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne halvpart tomannsbolig fra 2023 med en attraktiv beliggenhet - Solrike uteplasser - Peis - Garasjeplass med lader

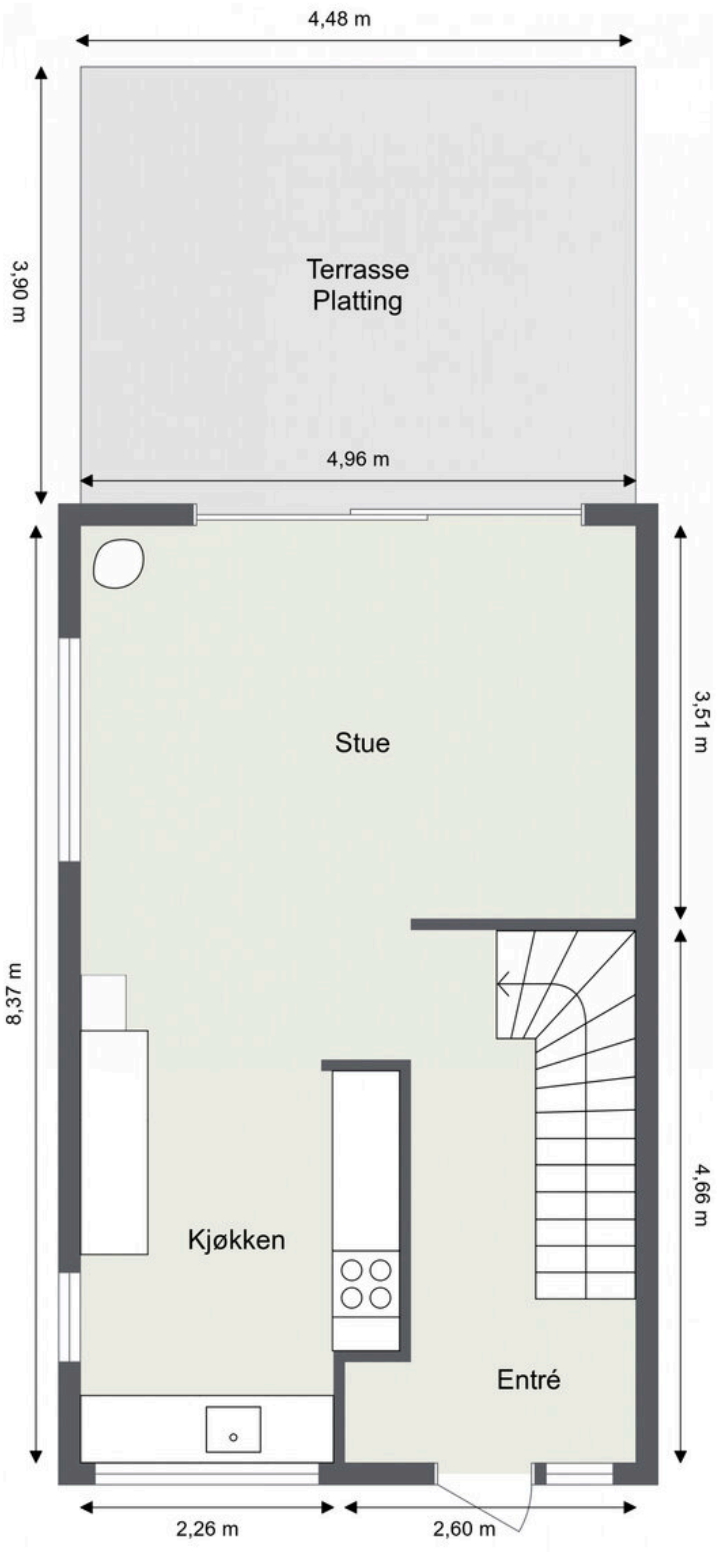
Prisantydning	**14 350 000,-**
Omkostninger	**359 840,-**
Totalpris	**14 709 840,-**
BRA-i	**147 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**2023**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

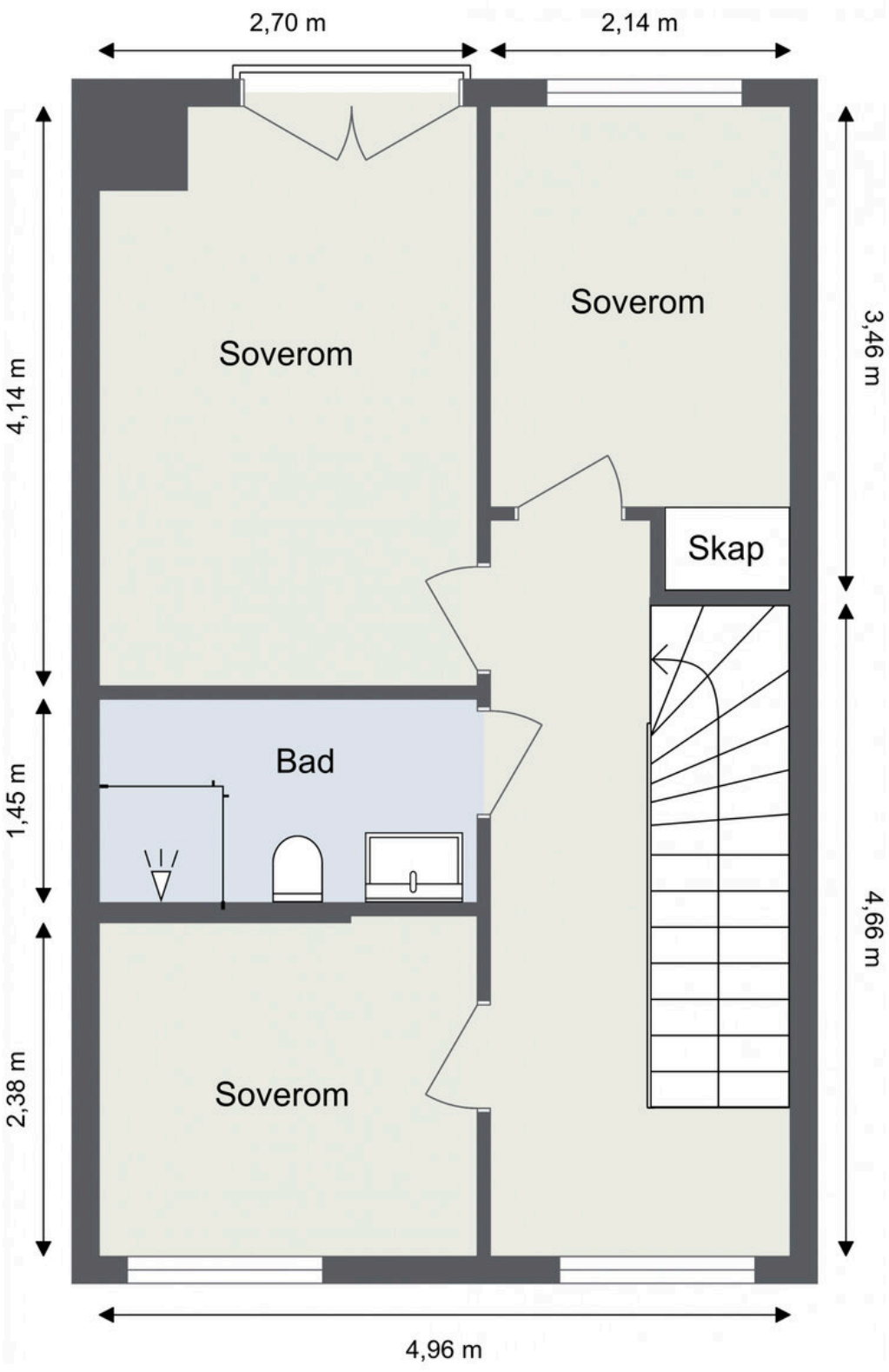
Velkommen til Ekraveien 47E. En moderne og familievennlig halvpart av vertikaldelt tomannsbolig fra 2023 med høy standard og praktisk planløsning. Boligen har lyse og romslige oppholdsrom med åpen stue- og kjøkkenløsning, peisovn, fire soverom, to bad, vaskerom, loftsstue og kjeller med egen inngang. Fra stuen er det utgang til terrasse og eksklusiv bruksrett til egen hagedel. Det medfølger også garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

Boligen ligger tilbaketrukket til i et attraktivt og svært barnevennlig område på Røa, et eldorado for barnefamilier. Her bor du i rolige og trygge omgivelser med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport og gode servicetilbud. Marka ligger rett ved og byr på flotte turstier, lysløyper og rekreasjonsmuligheter året rundt.

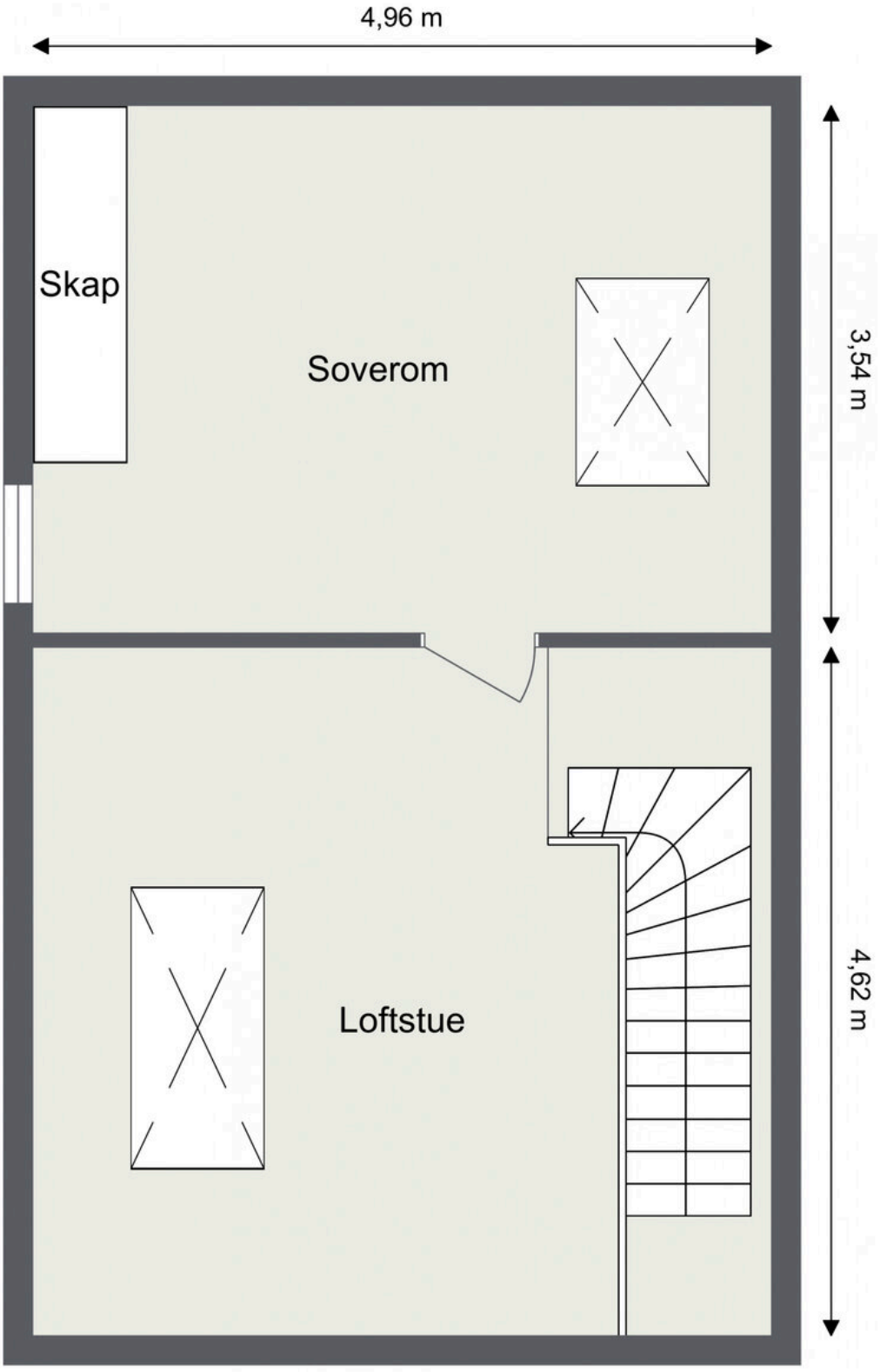
Tyder


4,48 m
3,90 m
Terrasse
Platting
4,96 m
Stue
3,51 m
8,37 m
4,66 m
Kjøkken
Entré
2,26 m
2,60 m

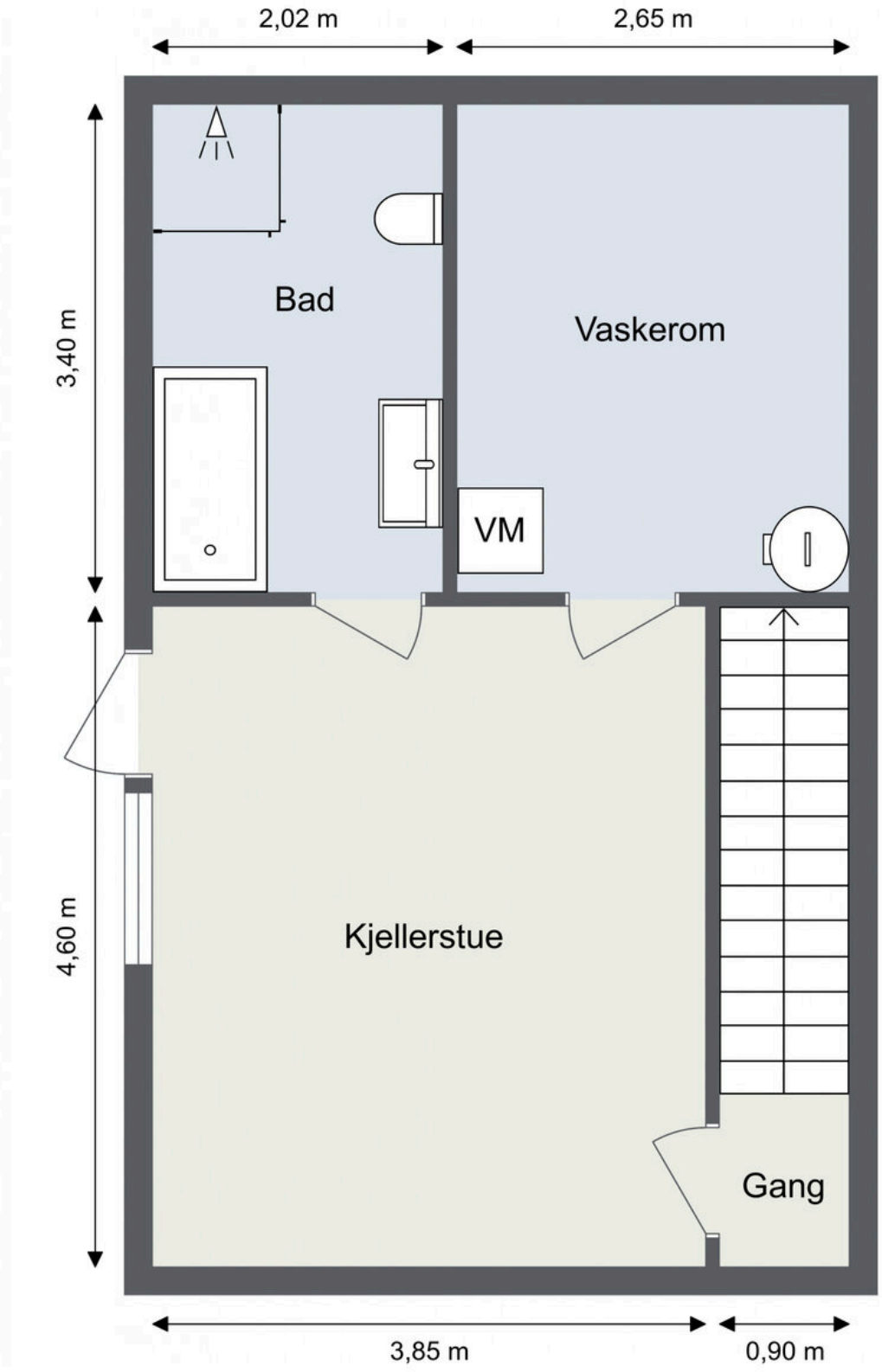
Tyder


2,70 m
2,14 m
Soverom
Soverom
Skap
Bad
Soverom
4,14 m
1,45 m
2,38 m
3,46 m
4,66 m
4,96 m

Tyder



Tyder


2,02 m
2,65 m
Bad
Vaskerom
VM
3,40 m
Kjellerstue
4,60 m
Gang
3,85 m
0,90 m


weber


weber

Boligens 1.etasje byr på et stort sosialt oppholdsrom, hvor stue og spisestue ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og skaper en luftig og funksjonell planløsning.





Peisovnen i stuen skaper en lun og hyggelig atmosfære, samtidig som varmepumpen sørger for energieffektiv oppvarming og et behagelig inneklima året rundt.

Kjøkkenet har en romslig og funksjonell utforming med naturlig tilknytning til både stue og spisestue.




RAMEN
ラーメン
[rä-mən]



Kjøkkenet er utstyrt med ventilator samt integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys.





Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er god plass til oppheng av yttertøy og praktisk oppbevaring.




TRONDHEIM



Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom samlet i boligens 2. etasje.





Alle soverommene er malt i lyse, tidsriktige fargetoner som skaper en rolig og harmonisk atmosfære.

Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller kontor.















Rom som i dag benyttes som kjellerstue - rommet er ikke godkjent for varig opphold.



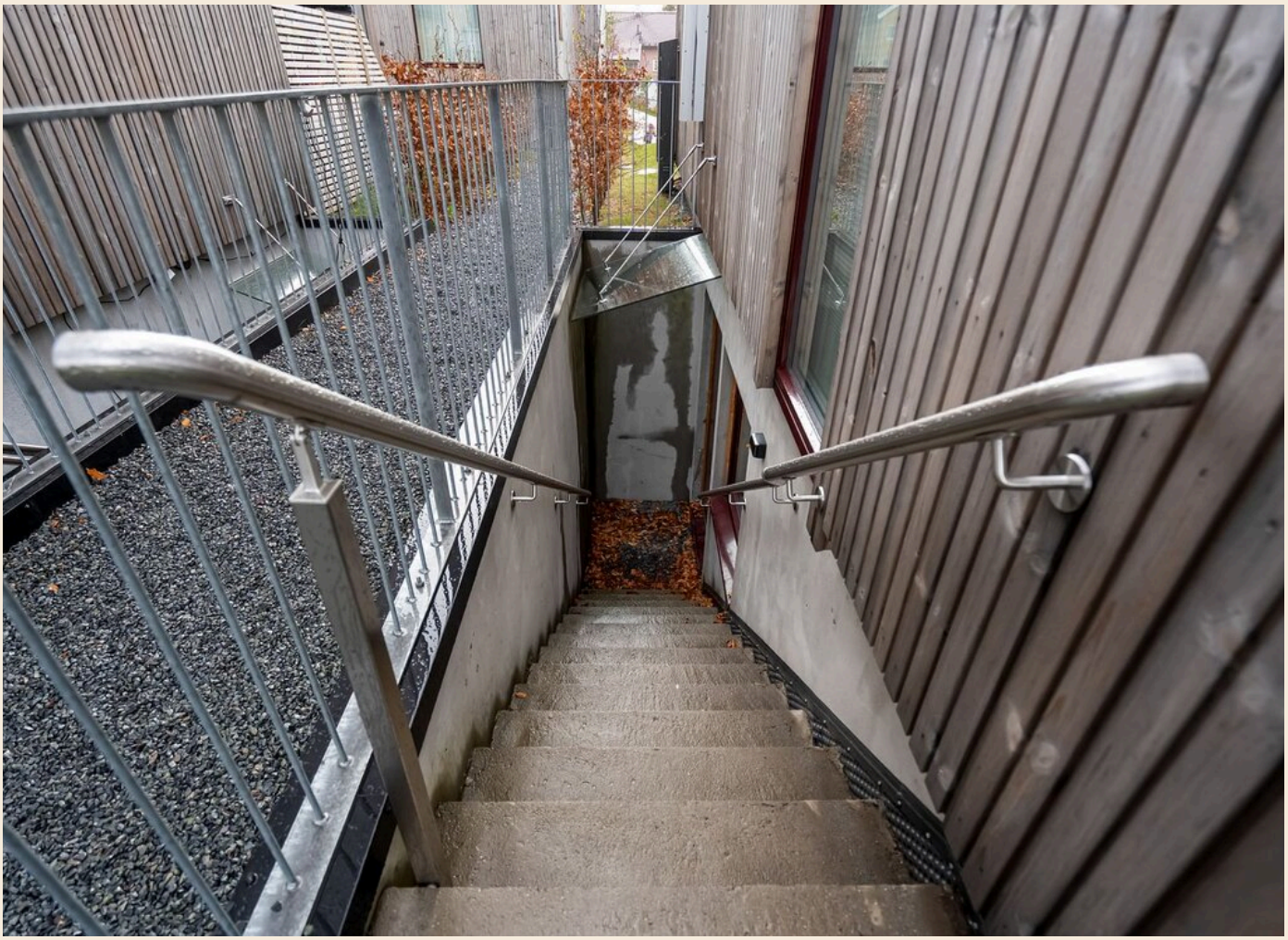


Stilrent og delikat bad med flislagte overflater og behagelig elektrisk gulvvarme.



Badet er stilrent innredet med dusjhjørne med innfellbare glassdører, badekar, servantinnredning og vegghengt toalett.


Miele
W1 Excellence
PowerWash & TwinDos & Steam







Kort vei til Røa Torg med et godt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, servicetilbud, caféer og spisesteder som gjør hverdagen både enkel og komfortabel.





Kort vei til SATS Røa Bad, som byr på moderne treningsfasiliteter, gruppetimer og svømmebasseng, et populært tilbud for både trening, rekreasjon og aktiviteter for hele familien.

Ved Bogstad gård finnes kafe, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0287/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ekraveien 47E, 0757 OSLO
Gnr 27, bnr 1068, snr 8 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingar Mathisen Almklov
Thea Christine Mathisen Almklov

Kjøpesum og omkostninger
14 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
358 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
359 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
379 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 709 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 729 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 147 kvm
Totalt BRA: 147 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Bad, Teknisk rom/Vaskerom, Gang
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, Stue/kjøkken
Total BRA: 42 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Bad, Gang, 3 soverom
Total BRA: 42 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 23 kvm. Soverom, Sekundærstue
Total BRA: 23 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Seksjonen har vedteksfestet bruksrett til hagedel og 1 p-plass i felles garasjeanlegg, i henhold til kartvedlegg i vedtektene.

Ikke målbare arealer:

Loftet har et gulvareal (GUA) på ca. 40kvm, men grunnet skråtak er kun 23 kvm godkjent som målbart areal.

Innhold
Boligen har en gjennomtenkt og familievennlig planløsning fordelt over fire etasjeplan, med gode oppholdsrom, flere soverom og praktiske løsninger som gir en funksjonell og komfortabel bolig for hele familien. Kjeller med egen inngang.

1.etasje:
Boligens første etasje byr på en romslig entré/hall med gode oppbevaringsmuligheter. Videre åpner boligen seg opp mot et stort og sosialt oppholdsrom, hvor stue og spisestue ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og skaper en luftig og funksjonell planløsning. Rause vindusflater sørger for godt med naturlig lys og en lys, hyggelig atmosfære. Peisovnen i stuen tilfører både varme og skaper et naturlig samlingspunkt. Fra stuen er det utgang

til en hyggelig terrasse med gode muligheter for utemøblering og avslapning, mens boligen på motsatt side har en skjermet hagedel som gir fine muligheter for lek, sosiale sammenkomster og hyggelige stunder utendørs.

2.etasje:
Boligen har en praktisk og familievennlig planløsning med tre gode soverom samlet på samme plan. Soverommene har fleksible møbleringsmuligheter og passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Etasjen inneholder også et moderne bad med stilrene overflater og praktiske løsninger.

Loft:
Loftsetasjen inneholder et soverom og en hyggelig loftsstue som gir ekstra oppholdsareal. Etasjen egner seg godt som privat avdeling, TV-stue, hjemmekontor eller gjesterom.

Kjeller:
Kjelleretasjen inneholder bad, vaskerom og et rom som benyttes som kjellerstue. Det opplyses om at kjellerstuen ikke er godkjent for varig opphold. Se punktet om ferdigattest for mer informasjon.

Standard
Boligen fremstår som en moderne og tilnærmet ny halvpart av vertikaldelt tomannsbolig oppført i 2023, med gjennomgående god standard. Tilstandsrapporten viser hovedsakelig TG 0 og TG 1, noe som betyr at bygningsdelene enten er uten avvik eller kun har mindre, normale slitasjeforhold. Det er ikke registrert forhold med TG 2 eller TG 3, og dermed ingen større avvik eller behov for omfattende tiltak. Både utvendige og innvendige overflater, våtrom, kjøkken og tekniske installasjoner fremstår som moderne og godt vedlikeholdte. Badene er utført med flislagte overflater og tilfredsstillende fallforhold, uten tegn til fuktskader. Boligen har også balansert ventilasjon, rør-i-rør-system, gulvvarme og varmepumpe. Samlet sett vurderes boligen å ha en høy og tidsriktig standard med lavt vedlikeholdsbehov på kort sikt.

Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

_____
Tekniske rom:
Kjøkken - 1.etasje:
Kjøkkenet har en moderne innredning med glatte fronter og benkeplate med underlimt vask i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator samt integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys.

Bad - 2.etasje:
Badet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og fremstår med moderne og stilrene løsninger. Rommet er utstyrt med dusj med innfellbare glassdører i herdet glass, servant i helstøpt plate samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter.

Bad -Kjeller:
Badet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon og holder en moderne standard. Rommet er innredet med dusj med innfellbare glassdører i herdet glass, badekar, servant i helstøpt plate samt vegghengt toalett med innebygget sisterne. Baderomsinnredningen består av benkeskap med glatte fronter, som gir et stilrent uttrykk.

Vaskerom - Kjeller:
Vaskerommet har flislagt gulv på støpt betongkonstruksjon, mens veggene er utført med sparklet og malte plater. Rommet har ikke definerte våtsoner, med unntak av nederste del ved gulvet. Videre er det fastmontert hylleinnredning på vegg samt opplegg for vaskemaskin.

_____
Innvendige overflater:
Gulv:
- Fliser i entreen. Enstavs parkett i øvrige rom.
Vegger:
- Sparklet og malte plater.
Tak:
- Sparklet og malte plater.
- Skråhimlinger på loftsetasjen.
- Himlingshøyde kjeller: Kjeller: 2,39 m.
- Himlingshøyde 1.- og 2. etasje: 2,40 m.
- Himlingshøyde Loft: 2,80 m. til mønet.

VVS og tekniske installasjoner:
- Inntak for vann og hovedstoppekran i vaskerommet.
- Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerommet.
- Automatisk vannstopper er montert på hovedinntaket.
- Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Aggregatet er montert i kneloftet på soverommet.
- Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i vaskerommet.

Elektriske anlegg:
- Sikringstavle med jordfeilautomater.

Parkering
Garasjeplass i felles garasjekjeller med el. bil lader. I tillegg er det gjesteparkeringer på sameiets tomt.

Modernisering og påkostninger
Selger opplyser om følgende oppgraderinger i deres eiertid:
- Solskjerming (alle levert av Bærum Solskjerming):
    - Markise over terrasse
    - Utvendige screens på to vestvendte vinduer
    - Markise og screens er motoriserte og kan styres med fjernkontroll eller app
    - Innvendig solskjerming (lameller, plissegardiner osv.)
- Luft-luft varmepumpe montert høsten 2025

- Plassbygd skap på lekerommet

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2023

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fink&Henning, montert avfukter i felles garasje, vår 2025

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Oslo Vest Elektro - stikk kjøkken, trapp og teknisk rom - 19.08.2025 - Oslo Vest Elektro - byttet dimmer gang og kjøkken og en defekt bryter - 08.04.2025 - Lysglimt Elektro - Nytt stikk til kjøleskap, nytt stikk over kjøkkenbenk, nytt stikk på vegg mot brytepanel, nytt stikk i kjøkkenhylle fra eksisterende kurs, ledstripe under overskap (styrt over trådløs dimmer fra eksisterende punkt), stikk til stekeovn på eksisterende kurs - 14.07.2023 - Sterkstrøm AS - Elbillader i garasje - 03.10.2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 25.11.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sterkstrøm AS, montert el-billader i garasje, 03.10.2023

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Vi har aldri brukt peisen

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)
Ja. Beskriv: I sameiets felles garasje ble det i 2024 målt høyt fuktnivå. Det ble i samarbeid med utbygger montert avfukter i garasjen.

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. Eventuell kommentar: Det har blitt observert rotter utendørs. Sameiet har plassert ut rottefeller.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 11.05.26

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? Tilstandsrapport utført 11.05.26

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Varmepumpen ble installert høsten 2025. Naboen har gitt uttrykk for misnøye med plasseringen av utedelen og har ytret et ønske om en løpende dialog om dette forholdet. Selger har ikke planer om å endre plasseringen av utedelen før salg, men informerer om dette forholdet for å ivareta full åpenhet i handelen. Kjøper overtar eiendommen med fullt kjennskap til nevnte forhold og aksepterer at det kan oppstå dialog mellom kjøper og nabo angående varmepumpens plassering.

Bygningssakkyndig
Bjørn Fosser

Byggemåte
Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 4 etasjeplan. Terrasseplatting i 1. etasje og fransk balkong i 2. etasje. Boligen er tilnæmet ny og holder gjennomgående god standard.

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon. Grunnmur i betong eller betongelementer. Det er bygget vegg på innsiden av selve grunnmuren. Yttervegger er kledd med stående trepanel. Saltak i trekonstruksjon. Yttertaket er tekket med stålplater (båndtekking). Det er montert snøfangere og takstige for feier. Takrenner og nedløpsrør i metall med utkast på tomten. Støpt utvendig trapp til kjellerinngang. Rekkverk og håndløpere i metall. Bygningen er oppført med støpt plate på grunnen. Stålpipe tilknyttet ildsted i 1. etasje. Pipen er innbygget i 2. etasje og på loftet.

Vinduer og dører:
- Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.
- Isolert ytterdør i kjellerstuen og til hovedinngang.
- Skyvedør til terrasse med 3- lags isolerglass.
- Tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass på hovedsoverommet.

Terrasser/balkonger:
- Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen.
- Terrassebord på bjelkelag.
- Elektrisk markise er montert over terrassen.
- Fransk balkong utenfor hovedsoverom i 2. etasje.

_____
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøleskap, fryser vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom
- Andre løse hvitevarer på kjøkken
- To stk "Ubiquiti UniFi U6-IW" er montert i vegg (stue og loft), som ikke medfølger

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 har ingen utleieenhet. Eiendommen kan i sin helhet leies ut, dersom det tilfredsstiller krav til varig opphold.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad og vaskerom i kjeller, entre i 1. etasje og badet i 2. etasje.
Luft til luft varmepumpe i stuen. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 427 kWh. 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

Kommunale avgifter
Kr 18 155,-pr. 2026

Kommunale avgifter for einedommen 2026:
Feie-og tilsynsgebyr: 237,-
Renovasjonsgebyr: 4 151,29,-
Vann-og avløpsgebyr: 13 767,12,-
Totalt: kr. 18 155,41,-

Dette er et estimat av kommunale avgifter, i henhold til opplysninger fra Oslo kommune.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Kommunale avgifer kr. i 2026. Se punket om kommunale avgifter for mer informasjon.
- Eiendomsskatt kr. i 2026. Se punktet om eiendomsskatt for mer informasjon.
- Felleskostnader kr. 2 244,78,- i mnd. Se punktet diverse for mer informasjon.
- Innboforsikring.

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

Eiendomsskatt
Kr 7 055,- pr. 01.01.2026
I henhold til opplysninger fra Oslo kommune, er boligen fakturert med kr. 7 055,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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 5 622 240,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 14 460 343,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens

boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
IF
Polisenr: SP5295225.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 653 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Bygget er utført med radonsperre etter dokumentasjon fra utbygger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Ekraveien 47E har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et etablert boligområde på Røa/Voksen i Oslo vest. Her bor man i rolige og grønne omgivelser med nærhet til marka, samtidig som det er kort vei til et bredt servicetilbud, gode kollektivforbindelser og populære skoler og barnehager. Området er kjent for sitt hyggelige bomiljø, flotte turmuligheter året rundt og enkel tilgang til både byliv og natur.

Aktivitet og fritid:
Området byr på svært gode muligheter for aktivitet og fritid for både store og små. Med kort vei til marka har man et omfattende nettverk av tur- og skiløyper som innbyr til flotte naturopplevelser året rundt. Sommerstid er det fine forhold for løping, sykling og turer i skog og mark, mens vinteren byr på preparerte skiløyper og gode vinteraktiviteter. I nærområdet finnes også flere idrettsanlegg, treningssentre og aktivitetstilbud for barn og unge. Røa sentrum tilbyr et hyggelig bydelstilbud med caféer, butikker og servicetjenester, og det er kort vei til både badeplasser, golfbaner og tennisanlegg. Beliggenheten passer dermed perfekt for aktive familier og for dem som ønsker en kombinasjon av urbane tilbud og nærhet til naturen.

Servicetilbud:
Eiendommen har nærhet til et godt og variert servicetilbud. I nærområdet finner man blant annet dagligvarebutikker, apotek, caféer, restauranter og flere hyggelige nisjebutikker. Røa sentrum fungerer som et naturlig samlingspunkt i området og tilbyr et bredt utvalg av servicetjenester, butikker og spisesteder i moderne og hyggelige omgivelser. Det er også kort vei til større handlesentre som CC Vest og Majorstuen, med et enda bredere utvalg av shopping- og servicetilbud. Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane, som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og øvrige bydeler. Dette gjør hverdagen både praktisk og komfortabel for beboere i alle livsfaser.

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 for oppføring av tomannsbolig/rekkehus, datert 24.07.2023.

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

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik fra byggetegninger:
Kjeller:
- Rommet som i dag benyttes som kjellerstue er originalt tegnet inn som gang. Rommet er dermed ikke godkjent for varig opphold.
1.etasje:
- Terrassen er ikke tegnet inn på de originale byggeteningene. Terrasse er ikke søknadspliktig dersom den er under 0,5 meter over bakken, eller inntil 1 meter høy og maks 4 meter fra husveggen, forutsatt at den ligger minst 1 meter fra nabogrensen og er i tråd med kommunens arealplaner.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier. Adkomst via privat vei. Der hvor ledningene er felles er eierne solidarisk ansvarlig for vedlikehold i fellesskap.

Regulerings- og arealplaner
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.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker i området:
Ekraveien 49 - bruksendring av garasje og trimrom til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/23531 - Byggesak
Mottatt sak: 23.12.2025
Status: Under behandling

Nordengveien 73 - riving av enebolig
Saksnummer: 2025/17724 - Byggesak
Mottatt sak: 24.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202305472
Status: Under behandling

Ekraveien 51 A - bruksendring av kjeller til bolig, innvendige endringer og fasadeendringer
Saksnummer: 2026/00269 - Byggesak
Mottatt sak: 08.01.2026
Status: Under behandling

Linhusveien 4 C - påbygg og innvendige endringer
Saksnummer: 2025/09409 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201617420
Status: Under behandling

Pågående plansaker i området:
Golfstubben 2-4 - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202303980 - Reguleringssak
Mottatt sak: 15.03.2023
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06865
Status: Saken er avsluttet

Opphevelse av reguleringsplan for "ny Sørkedalsvei" - delplan 2 - strekningen Ankerveien - Voksen skole
Saksnummer: 201414084 - Reguleringssak
Mottatt sak: 20.10.2014, Avsluttet: 18.11.2025
Status: Saken er avsluttet

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

301/27/1068/8:
20.03.1954 - Dokumentnr: 3752 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1068
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1983 - Dokumentnr: 8459 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:2361
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Konverteringsfeil. Tidl. registrert med årstall 1982
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1996 - Dokumentnr: 25567 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan - bygningsetaten i Oslo.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1068
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.2021 - Dokumentnr: 991107 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til framtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1068
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.2023 - Dokumentnr: 525064 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 8
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/6

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
SAMEIET EKRAVEIEN 47

Boligen som selges er en del av Sameiet Ekraveien 47. Det betales månedlige felleskostnader på kr. 2 244,78,- for denne enheten. Felleskostnadene dekker: Avsetning av midler til framtidig vedlikehold, Brøyting fellesarealer, Innkjøp av felles utstyr, Reparasjon og vedlikehold av fellesarealer og fellesgjenstander, Sameieforsikring 2026 - garasjeanlegg mm. (felles), Sameieforsikring 2026 - tomannsbolig, SmartORG, Viken fiber, Altibox Flex M (609 pr. enhet pr. måned).

Sameiet består av totalt seks boligseksjoner: tre trekkehus, en tomannsbolig og en enebolig.

_____
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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 143 500,-
Grunnpakke Hus kr. 14 400,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4900,- (inkl. 2 x visninger)

Utlegg:
Samlet skal selger betale kr. 202 800,- 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 18. mai 2026

Megler
Sisilie Berg, Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91667905

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ekraveien 47E

Nabolaget Bogstad/Voksen - vurdert av 57 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.) 392 elever, 22 klasser	7 min 0.5 km
Voksen skole (1-7 kl.) 505 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Grindbakken skole (1-7 kl.) 531 elever, 22 klasser	3 min 2 km
Lysejordet skole (1-7 kl.) 497 elever, 22 klasser	5 min 2.5 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 699 elever, 42 klasser	23 min 2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	11 min 5.1 km

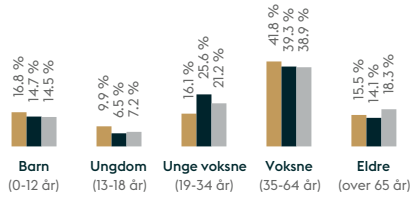
Offentlig transport

Linhusveien Linje 41, 42, 42N	4 min 0.3 km
Ekraveien Linje 2	11 min 1 km
Sollerud Linje 13	9 min 4.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 6.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 12.8 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år) 27 barn	7 min 0.6 km
Montessoribhg - Solsikken Kner... 10 barn	8 min 0.7 km
Mølleplassen spesialbarnehage ... 10 barn	8 min 0.7 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 76/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Sykkel

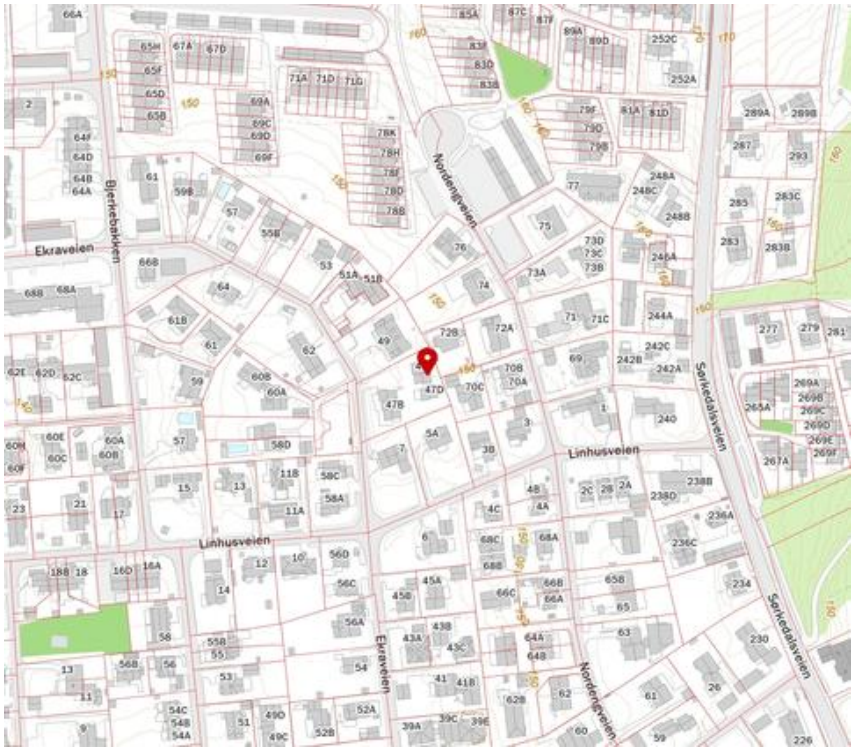
Sport

Gravdalsveien balløkke	5 min
Bogstad skole	7 min
EVO Røa	16 min
SATS Røa Trening&Bad	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 91/100



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder

Tilstandsrapport

Ekraveien 47E, 0757 Oslo

Befaringsdato: Mandag 11. mai 2026

Utskriftsdato: Torsdag 14. mai 2026

Referanse: 13442-1

Rapporten

Rapporten er utarbeidet av en representant fra Tyder As.
Tyder er et selskap som i driver med tilstandsrapporter og vurdering av fast eiendom.

Navnet Tyder kommer fra å tyde noe, gjøre en vurdering, forklare, finne ut betydningen av og forstå hensikten med. Teamet av takstmenn bringer med seg god erfaring og dyp kompetanse, noe som gjør Tyder til en unik aktør i markedet.
Tyder markerer en ny begynnelse og reflekterer selskapets fokus på presisjon og klarhet i alle aspekter av våre tjenester.

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel.
Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Bjørn Fosser

Konklusjon

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over 4 etasjeplan. Terrasseplatting i 1. etasje og fransk balkong i 2. etasje.
Garasjeplass i felles garasjekjeller med el. bil lader.

Boligen er tilnæmet ny og holder gjennomgående god standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2023, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Ingar Mathisen Almklov å lage en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader (TG): er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealoppmåling

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	40				
1. etg	42			17	
2. etg	42				
Loft	23				40
Sum	**147**	**0**	**0**	**17**	**40**
Sum BRA	**147**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bad, Teknisk rom/Vaskerom, Gang		
1. etg	Entré, Stue/kjøkken		
2. etg	Bad, Gang, 3 soverom		
Loft	Soverom, Sekundærstue		

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Ingar Mathisen Almklov
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Tilstede:	Bjørn Fosser Ingar Mathisen Almklov Thea Christine Mathisen Almklov

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 27 Bnr: 1068 Snr: 8
Eier/Hjemmelshaver:	Ingar Mathisen Almklov og Thea Christine Mathisen Almklov

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig

Utvendige bygningsdeler

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Fundamenteringen er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er det synlig utglidning under fundament? :
- Nei

Drenering

TG 0

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:

Etter gjeldene forskrifter skal det være fukttett sjikt/radonduk og isolasjon mellom bygningen og grunnen, drenerende masser og dreneringsrør i underkant av grunnmuren.

Det er synlig fuktsikring utsiden av grunnmur. Det er en indikasjon på at drenering er utført.

Terrengforhold rundt bygningen

TG 0

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 0

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse. Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene. Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep. Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll. Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse: Bygningen har yttervegger over grunnmuren i bindingsverkskonstruksjon.
Grunnmur i betong eller betongelementer.
Det er bygget vegg på innsiden av selve grunnmuren.

Vurdering: Konstruksjonsoppbyggingen er ikke kjent.

Utvendig kledning

TG 0

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med stående trepanel.

Er det synlig lufting oppunder kledningen:
- Ja

Er det synlig musesperre oppunder kledningen? :
- Ja

Takkonstruksjon

TG 0

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc. Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.

Vurdering: Ved innredning av loftet med skrå himlinger, skal det være gjennomgående lufting mellom undertaket og isolasjonen i taket. Denne oppbyggingen gir liten mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige avvik og dokumentasjon.

Taktekking

TG 0

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med stålplater (båndtekking).

Utstyr på yttertaket

TG 0

Beskrivelse: Det er montert snøfangere og takstige for feier.

Takrenner og beslag på yttertaket

TG 0

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall med utkast på tomten.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer

TG 0

Beskrivelse: Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass.

Er noen av vinduene synlig punktert:
- Nei

Er vinduene funksjonstestet under befaringen:
- Ja, det er utført stikkprøver med funksjonstesting av enkelte vinduer

Ytterdører

TG 1

Beskrivelse: Isolert ytterdør i kjellerstuen og til hovedinngang.
Skyvedør til terrasse med 3- lags isolerglass. Tofløyet balkongdør med 3-lags isolerglass på hovedsoverommet.

Er dørene funksjonstestet under befaringen:
- Ja

Terrasser/balkonger

TG 1

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet. Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stuen.
Terrassebord på bjelkelag.
Elektrisk markise er montert over terrassen.

Fransk balkong utenfor hovedsoverom i 2. etasje.

Antall kvadratmeter:
- 17

Utvendige trapper

TG 0

Beskrivelse: Støpt utvendig trapp til kjellerinngang. Rekkverk og håndløpere i metall.

Innvendige hovedkonstruksjoner

Gulv på grunn

TG 0

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse: Bygningen er oppført med støpt plate på grunnen.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Underetasje:
- Kjellerstue

1. etasje:
- Stue/kjøkken.

2. etasje:
- Alle soverom.

Loft:
- Stue og soverom.

Vurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Piper

TG 0

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse: Stålpipe tilknyttet ildsted i 1. etasje.
Pipen er innbygget i 2. etasje og på loftet.

Ildsteder

TG 0

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet. Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt. Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området. I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse: Sikringstavle med jordfeilautomater,
Elektrisk gulvvarme i kjellerstue, bad og vaskerom i kjeller, entre i 1. etasje og badet i 2. etasje.

Luft til luft varmepumpe i stuen.
Boligen har elektrisk oppvarming.

Det foreligger samsvarserklæring på følgende:
Oslo Vest Elektro - stikk kjøkken, trapp og teknisk rom - 19.08.2025 - Oslo Vest Elektro - byttet dimmer gang og kjøkken og en defekt bryter - 08.04.2025 - Lysglimt Elektro - Nytt stikk til kjøleskap, nytt stikk
over kjøkkenbenk, nytt stikk på vegg mot brytepanel, nytt stikk i kjøkkenhylle fra eksisterende kurs, ledstripe under overskap
(styrt over trådløs dimmer fra eksisterende punkt), stikk til stekeovn på eksisterende kurs - 14.07.2023 - Sterkstrøm AS - Elbillader i garasje - 03.10.2023

Vurdering: Det settes ikke tilstandsgrad på elektriske anlegg.

Er det kursfortegnelse:
- Ja

Løser sikringene ofte ut:
- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:
- Nei

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen:
- Ja

Har det El. tilsyn på boligen:
- Tilnærmet ny bolig og derfor ikke relevant

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget:
- Samsvarserklæring foreligger på hele anlegget

Sikringsskap



VVS (vann-. avløpsrør, vannbåren varme, ventilasjon, etc)

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Vann- og avløpsrør TG 0

Beskrivelse: Inntak for vann og hovedstoppekran i vaskerommet.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert i vaskerommet.
Automatisk vannstopper er montert på hovedinntaket.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet:
- Ja, det er testet og funnet i orden



Ventilasjon TG 0

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad, vaskerom og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Aggregatet er montert i kneloftet på soverommet.

Er det benyttet papir eller lignende for å undersøke om det er trekk i ventiler:
- Ja

Varmtvannsbereder TG 0

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, montert i vaskerommet.

Har berederen fast strømtilkobling:
- Ja



Våtrom

Bad i kjeller

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Gulvkonstruksjon i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Er det synlig membran i sluket:
- Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Vegger i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, Badekar, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Bad i 2. etg

Gulvkonstruksjon i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Hva slags materiale er sluket laget av:
- Plast

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlig membran i sluket:
- Ja

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet:
- Ja

Vegger i bad TG 0

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Er det registrert bom/løse fliser:
- Nei, innenfor normal standard.

Er det synlige utette rørgjennomføringer i våtsoner:
- Nei

Sanitærutstyr bad TG 1

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Fast inventar bad TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Hulltaking bad TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Gulvkonstruksjon i vaskerom TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.
Det er noe svakt fall, ca. 1:200. Det er tilstrekkelig høyde fra topp membran ved terskel til toppen av sluket. Membranen er synlig i sluket og ved terskelen.
Gulvet er gitt TG 1 som en helhetsvurdering, da funksjonskravet er oppfylt, selv om fallet er noe svakt.

Hva slags materiale er sluket laget av? :
- Plast

Er det synlig membran i sluket? :
- Ja

Vegger i vaskerom TG 0

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Det er ikke våtsone i rommet, med unntak av helt nederst som regnes som en del av gulvet.

Fast inventar vaskerom TG 1

Beskrivelse: Hylleinnredning fastmontert på vegg.

Sanitærutstyr vaskerom TG 1

Beskrivelse: Opplegg for vaskemaskin.

Hulltaking vaskerom TG IU

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da vaskerommet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av vaskerommet foreligger.

Bygningsdeler generelt

Gulvoverflater TG 1

Beskrivelse: Fliser i entreen. Enstavs parkett i øvrige rom.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingsoverflater TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Skråhimlinger på loftsetasjen.

Himlingshøyde:
Kjeller: 2,39 m.
1.- og 2. etasje: 2,40 m.
Loft: 2,80 m. til mønet.

Kjøkkeninnredning TG 1

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator.
Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Er det komfyrvakt:
- Ja

Er det automatisk vannstopper i benkeskap:
- Ja

Innvendige dører TG 1

Beskrivelse: Glatte innvendige dører. Dør mellom trappegang og kjellerstue i brannmotstandsklasse B 30.

Innvendige trapper TG 1

Beskrivelse: Trapper i tre med malte vanger og opptrinn. Rekkverk med spiler. Håndløper og trinn i hardved.

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel": 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.

Beskrivelse: Boligens dokumentasjonskrav er ivaretatt i form av ferdigattest.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret. I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Det er krav om brannskille mellom boligene. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Plantegninger er å finne på Oslo kommune saksinnsyn	
Eier	11-05-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	
Egenerklæring	11-05-2026	Eiers egenerklæring er mottatt	

Forutsetninger

TSR

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta bestemmelsene gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt.

For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon (destruktive inngrep), med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingar Mathisen Almklov	9578-5993-4-2053237	2026-05-11 20:25:03
Thea Christine B Mathisen	9578-5999-4-2852217	2026-05-11 20:30:19

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
11. mai 2026

Oppdragsnummer
14-0287/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekraveien 47E, 0757 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Ingar Mathisen Almklov, Thea Christine Mathisen Almklov

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. mai 2023

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: SP5295225.2.1
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fink&Henning, montert avfukter i felles garasje, vår 2025

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Oslo Vest Elektro - stikk kjøkken, trapp og teknisk rom - 19.08.2025 - Oslo Vest Elektro - byttet dimmer gang og kjøkken og en defekt bryter - 08.04.2025 - Lysglimt Elektro - Nytt stikk til kjøleskap, nytt stikk over kjøkkenbenk, nytt stikk på vegg mot brytepanel, nytt stikk i kjøkkenhylle fra eksisterende kurs, ledstripe under overskap (styrt over trådløs dimmer fra eksisterende punkt), stikk til stekeovn på eksisterende kurs - 14.07.2023 - Sterkstrøm AS - El-billader i garasje - 03.10.2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 25.11.2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sterkstrøm AS, montert el-billader i garasje, 03.10.2023

---

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

Nei

---

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

---

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?

Nei

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har aldri brukt peisen

---

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)

Ja

Beskriv: I sameiets felles garasje ble det i 2024 målt høyt fuktnivå. Det ble i samarbeid med utbygger montert avfukter i garasjen.

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Det har blitt observert rotter utendørs. Sameiet har plassert ut rottefeller.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utført 11.05.26

---

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? Tilstandsrapport utført 11.05.26

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Varmepumpen ble installert høsten 2025. Naboen har gitt uttrykk for misnøye med plasseringen av utedelen og har ytret et ønske om en løpende dialog om dette forholdet. Selger har ikke planer om å endre plasseringen av utedelen før salg, men informerer om dette forholdet for å ivareta full åpenhet i handelen. Kjøper overtar eiendommen med fullt kjennskap til nevnte forhold og aksepterer at det kan oppstå dialog mellom kjøper og nabo angående varmepumpens plassering.

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: 14-0287/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Thea Christine B Mathisen	**2026-05-11**	**Ingar Mathisen Almklov**	**2026-05-11**

Identifikasjon

Thea Christine B Mathisen

Identifikasjon

Ingar Mathisen Almklov

Signicat

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

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: FNR4763
Matrikkel: 301-27/1068/0/8
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Ingar Almklov,Thea Christine Almklov



Adresse:
Ekraveien 47 E, 0757
OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 31 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
microsense-komfyrvakt-klistremerke-a5-micromatic.pdf	STERKSTRØM AS	Elektriker	2023-03-22
Skjult varme dokumentasjon2.pdf	STERKSTRØM AS	Elektriker	2023-03-22
NELFO Samsvarserklæring Inst. Sign..pdf	STERKSTRØM AS	Elektriker	2023-03-22
NELFO Samsvarserk bolig_.pdf	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-05
Sluttkontroll bolig R1.pdf	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-05
Risikovurdering bolig R1.pdf	LYSGLIMT ELEKTRO AS	Elektriker	2023-10-05
Ekraveien 47E FDV Flisarbeider.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
FDV - Stryntrappa og Escalia.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
FDV Ekraveien 47 E- HUS 2 B- bad..pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
FDV Ekraveien 47 E- Hus 2B -kjøkken..pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Kahrs eik newington.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Kahrs vedlikeholdsveiledning.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Maler.docx	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Opptenningsraad_VisionLine_BLK_100_25_03_22.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Sørlandsstigen.docx	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Sørlandsstigen.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Velux.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Energiattest E47E.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Risikovurdering bedriftsintern	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-09-04
Rapport fra risikovurdering	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-09-04
Rapport fra sluttkontroll	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-09-04
Innregulering ventilasjon.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Rørlegger.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Systemair VSR300.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
Viktig informasjon B-F.pdf	FINK & HENNING BYGG AS	Ikke spesifisert	2023-06-01
5S Rapport fra sluttkontroll	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
5S Risikovurdering - sjekkliste for risikovurdering (bedriftsintern)	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
5S Samsvarserklæring	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
Sjekkliste risikovurdering før oppstart	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2024-04-15
Sjekkliste risikovurdering før oppstart	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-09-04
Samsvarserklæring	OSLO VEST ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2025-09-04

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-27/1068/0/8 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Ekraveien 47E 0757 OSLO	Kommunale avgifter	NOK 18 155,41
Fakturamottaker:	Almklov Ingar Mathisen Ekraveien 47e 0757 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 7 055,00
Eiernavn:	Almklov Ingar Mathisen	Totalt	NOK 25 210,41

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	**6 299,75**	**0,00**	26040000288277020	12012920	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			**6 299,75**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	7 055,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	4 151,29
Vann- og avløpsgebyr	13 767,12
Totale avgifter	**25 210,41**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Vedtekter

for

Sameiet Ekraveien 47, org. nr. 931 907 190

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 18. desember 2024 i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter fra seksjoneringen.

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 47. Sameiet er opprettet ved tinglysing av Oslo kommunes vedtak om seksjonering, tinglyst 23. mai 2023.

1.2 Hva sameiet omfatter

Sameiets eiendom er gnr. 27 bnr. 1068 i Oslo kommune. Sameiet består av 6 boligseksjoner fordelt over tre bygg slik:

- Rekkehus (seksjon 4, 5 og 6) med felles garasjeanlegg under
- Tomannsbolig (seksjon 7 og 8)
- Enebolig (seksjon 9)

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og kan ha tilleggsareal. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- For snr. 4, 5 og 6 (hus A, B og C): En bod i garasjeanlegg.
- For snr. 7, 8 og 9 (hus F, E og D): Utvendig trapp til egen kjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Det er i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd fastsatt at hver seksjonseier har enerett til bruk av bestemte deler av fellesarealene (hageareal og p-plass i garasjeanlegg) i 30 år, se pkt. 2.3 under.

1.3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av tinglyste seksjoneringsdokumenter. Sameiebrøken er for hver seksjon 1/6.

2. SEKSJONSEIERNES RETTSLIGE OG FAKTISKE DISPOSISJONSRETT

2.1 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt pantsette, selge og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

2.2 Seksjonseiernes rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.

Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet (boligformål). Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

2.3 Enerett til bruk av fellesarealer

Det fastsettes i medhold av eierseksjonsloven § 25 at seksjonseierne har enerett til å bruke deler av fellesarealene i 30 år, nærmere bestemt del av hage og 1 p-plass i garasjeanlegg, slik det er vist i vedlegg 1 og vedlegg 2 til disse vedtektene.

Så lenge enerettene til å bruke deler av hageareal består, har seksjonseierne vedlikeholdsansvar for det hageareal de har enerett til bruk av, som beskrevet i punkt 3.1. Vedlikeholdsplikten knyttet til garasjeanlegget og boder og installasjoner i garasjeanlegget er regulert i punkt 3.3.

Sameiet/seksjonseierne plikter å medvirke med det som trengs dersom en seksjonseier ønsker å omgjøre eneretten til hageareal angitt i vedlegg 1 til varig tilleggsdel grunn til seksjonen. Det gjøres i så fall ved reseksjonering som seksjonseier(ne) det gjelder selv bekoster.

2.4 Tiltak som berører fellesarealer

Seksjonseieren kan ikke foreta tiltak som berører sameiets fellesarealer (inkl. fasader) uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder også de deler av fellesarealene som seksjonseierne har enerett til bruk av. Med tiltak menes bl.a. eks. etablering av varmepumper, markiser, solskjerming, gjerder og levegger. Formålet er opprettholdelse av eiendommens enhetlige utseende.

Fremgangsmåte for forespørsel om og godkjenning av tiltak på fellesareal:
(1) Forespørsel om tiltak sendes pr. e-post til styret.
(2) Orientering sendes til de øvrige seksjonseierne, slik at alle får mulighet til å uttale seg.
(3) Styret behandler forespørselen innen rimelig tid.
(4) Dersom vedtak på årsmøte er nødvendig, behandles saken på neste ordinære årsmøte.

Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige installasjoner og innretninger, så lenge ikke annet er bestemt eller klart forutsatt.

3. VEDLIKEHOLDSANSVAR

3.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører til seksjonen som hører under sameiets vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren

3.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i

rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

3.3 Vedlikeholdsplikten for garasjeanlegg og boder i garasjeanlegg

I garasjeanlegget har seksjonseierne vedlikeholdsansvar for installasjoner som knytter seg til sine bruksenheter, slik som elbilladere med tilhørende infrastruktur (gjelder alle seksjonene) og sprinkleranlegg (gjelder seksjon 5).

Eierne av seksjon 4, 5 og 6 har ansvar for innvendig overflatevedlikehold av sine boder, inkl. dører.

Resterende vedlikehold av garasjeanlegget påhviler sameiet.

3.4 Erstatning for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I eierseksjonsloven § 36 er det gitt fellesregler om omfanget av erstatningsansvaret og i § 37 er det gitt regler om krav mot tidligere avtalepart.

4. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Forsikringen skal minimum omfatte bygningsforsikring, huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseiere å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

5. FORDELING AV FELLESKOSTNADER EVENTUELLE FELLESINNTEKTER

5.1 Hva som er felleskostnader i sameiet

Felleskostnader i sameiet er kostnader med eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Som felleskostnader anses blant annet:

- Sameieforsikring
- Brøyting av felles gårdsplass
- Strøm i fellesarealer
- Kollektiv fiberavtale
- Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- Kostnader til drift av sameiet

Opplistingen er ikke en uttømmende angivelse av hvilke kostnader som anses som felleskostnader.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt faktureres seksjonseierne direkte, og er ikke felleskostnader i sameiet.

5.2 Utgangspunktet for fordeling av felleskostnader og eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet følger av disse vedtekter, er utgangspunktet at felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

5.3 Fordeling av forsikringspremie

Såfremt bygningsforsikringspremien, jf. pkt. 4, kan spesifiseres pr. bygning, skal den del av bygningsforsikringspremien som gjelder rekkehuset dekkes av seksjon 4, 5 og 6 med 1/3 på hver, den del av forsikringspremien som gjelder tomannsboligen dekkes av seksjon 7 og 8 med 1/2 på hver, og den del forsikringspremien som gjelder eneboligen dekkes av seksjon 9. Kan ikke bygningsforsikrings-premien spesifiseres pr. bygning, fordeles den på seksjonseierne etter sameiebrøk. Resterende del av forsikringspremien fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

5.4 Ansvar for og fordeling av kostnader til strøm i boder i garasjeanlegget

Seksjon 4, 5 og 6 dekker strømforbruk knyttet til sine boder (tilleggsdeler) i garasjeanlegget og forholdsmessig andel av nettleien med 1/3 på hver. Kostnadene dekkes som årlige ekstraordinære innbetalinger etter avregning hvert årsskifte. Årlig gjennomsnittspris pr. kWh legges til grunn.

5.5 Innkreving av felleskostnader

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at samlet akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold eller andre fellestiltak på eiendommen.

5.6 Fordeling av eventuelle fellesinntekter

Med mindre annet kommer frem av disse vedtekter, fordeles eventuelle inntekter i sameiet etter sameiebrøk. Styret eller årsmøtet kan bestemme at eventuelle inntekter ikke skal gå til utdeling, men til avsetning og/eller dekning av kostnader i sameiet.

6. SEKSJONSEIERNES ANSVAR UTAD

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

7. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERNES FORPLIKTELSER

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

8. ÅRSMØTET

8.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern i årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2 Årsmøtets avholdelse og hvem som har rett til å delta

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder styremedlemmer som ikke er seksjonseiere, leier av boligseksjon og eventuell forretningsfører eller revisor for sameiet.

Styreleder og eventuell forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8.3 Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene som årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

For det ordinære årsmøtet skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen til ordinært årsmøte når styret har mottatt krav om det før fristen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller av forretningsfører dersom sameiet har det. Kostnadene til dette dekkes som felleskostnader.

8.4 Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som nevnt i strekpunktene over, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

8.5 Flertallskrav

8.5.1 Beregning av flertall og opptelling av stemmer

På årsmøtet og ekstraordinært årsmøte har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.5.2 Utgangspunkt om alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med alminnelig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

8.5.3 Beslutninger som krever to tredjedels flertall av de avgitte stemmer

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) endring av vedtektene
h) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

8.5.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.5.5 Beslutninger som krever enstemmighet

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

8.5.6 Beslutninger som krever samtykke fra de det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter

8.6 Inhabilitet på årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (salgspålegg) og 39 (tvangsfravikelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

8.7 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9. STYRET

9.1 Plikt til å ha styre og valg av dette

Sameiet skal ha et styre. Alle seksjonseiere skal være medlemmer av styret, jf. eierseksjonsloven § 54 annet ledd. For seksjoner som har flere eiere, utpeker eierne av seksjonen en representant som styremedlem, slik at styret består av 6 medlemmer (én seksjonseier fra hver seksjon).

Årsmøtet velger styreleder med alminnelig flertall.

9.2 Styrets oppgaver

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

9.3 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern for styrets beslutninger og regler om inhabilitet ved styrebehandling

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et alminnelig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

9.4 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller eventuell forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

På styremøter har hvert styremedlem (hver seksjon) én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning, jf. eierseksjonsloven § 56 (4) jf. § 52.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

10. STYRETS REPRESENTASJONSADGANG OG ANSVAR. HVEM SOM FORPLIKTER SAMEIET UTAD

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Seksjonseierne forpliktes utad ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

11. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

12. ENDRING I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

13. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran. Ellers gjelder eierseksjonsloven og utfyller disse vedtektene.

***

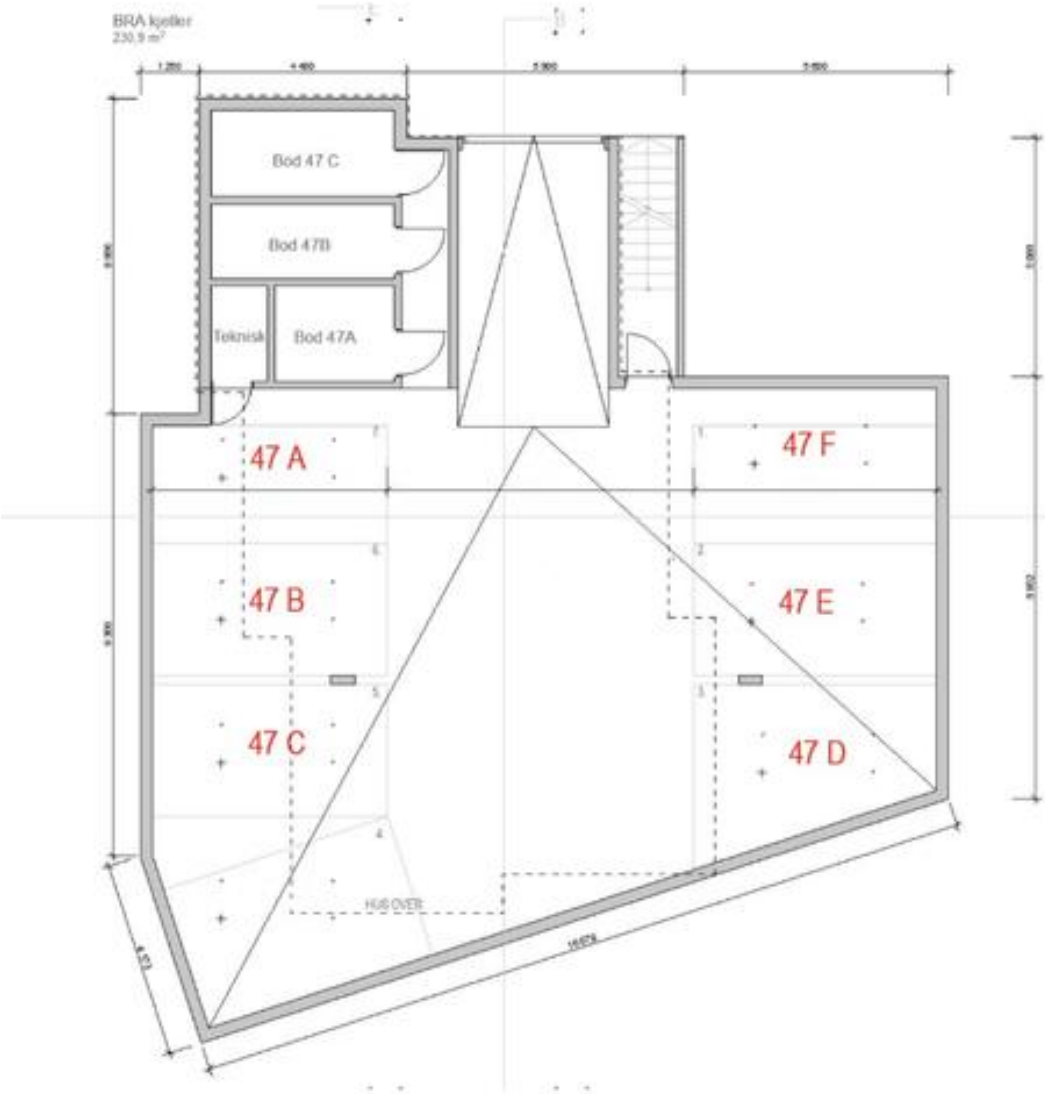
VEDLEGG 1

Oversikt over hvilke deler av hagen seksjonseierne har enerett til bruk av. Seksjonseierne har enerett til bruk av hageareal innenfor røde streker i tilknytning til de respektive seksjoner. Øvrig utomhusareal disponeres i fellesskap.



VEDLEGG 2

Oversikt over hvilke p-plasser i garasjeanlegg seksjonseierne har enerett til bruk av. Én garasjeplassen disponeres av seksjonseierne i fellesskap.



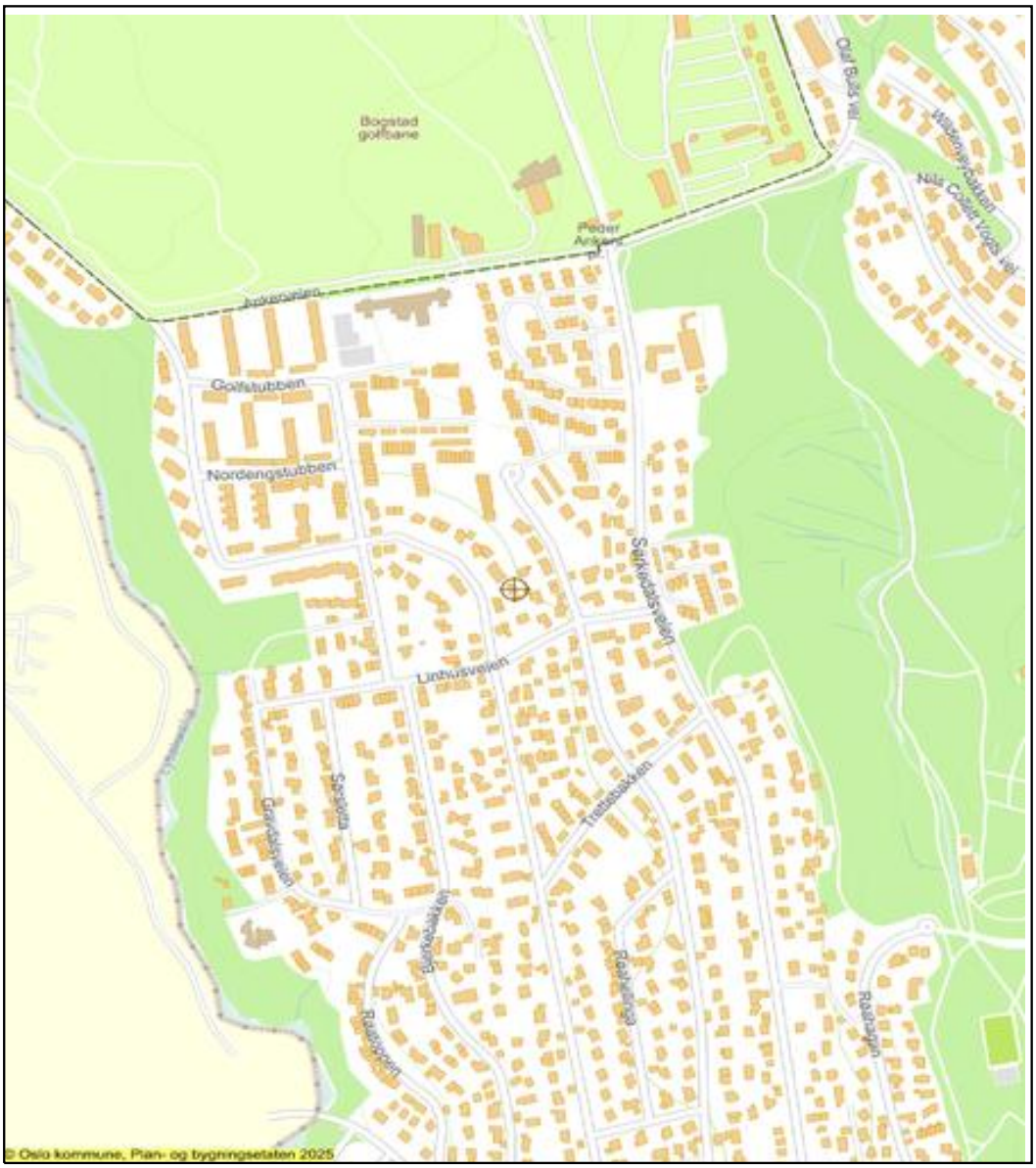
Oversiktskart

Adr.: Ekraveien 47 E

Gnr bnr : 27 / 1068

Bydel : VESTRE AKER

Skolekrets (2020/2021): Bogstad



Dato: 12.05.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Albertine Elizabeth Tønsberg
EKRAVEIEN 47E

Dato: 12.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532722
9202354

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1068

Vi viser til bestilling av 20260512 for EKRAVEIEN 47E.

GNR. 27 BNR. 1068

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.02.1953.

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

1651 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

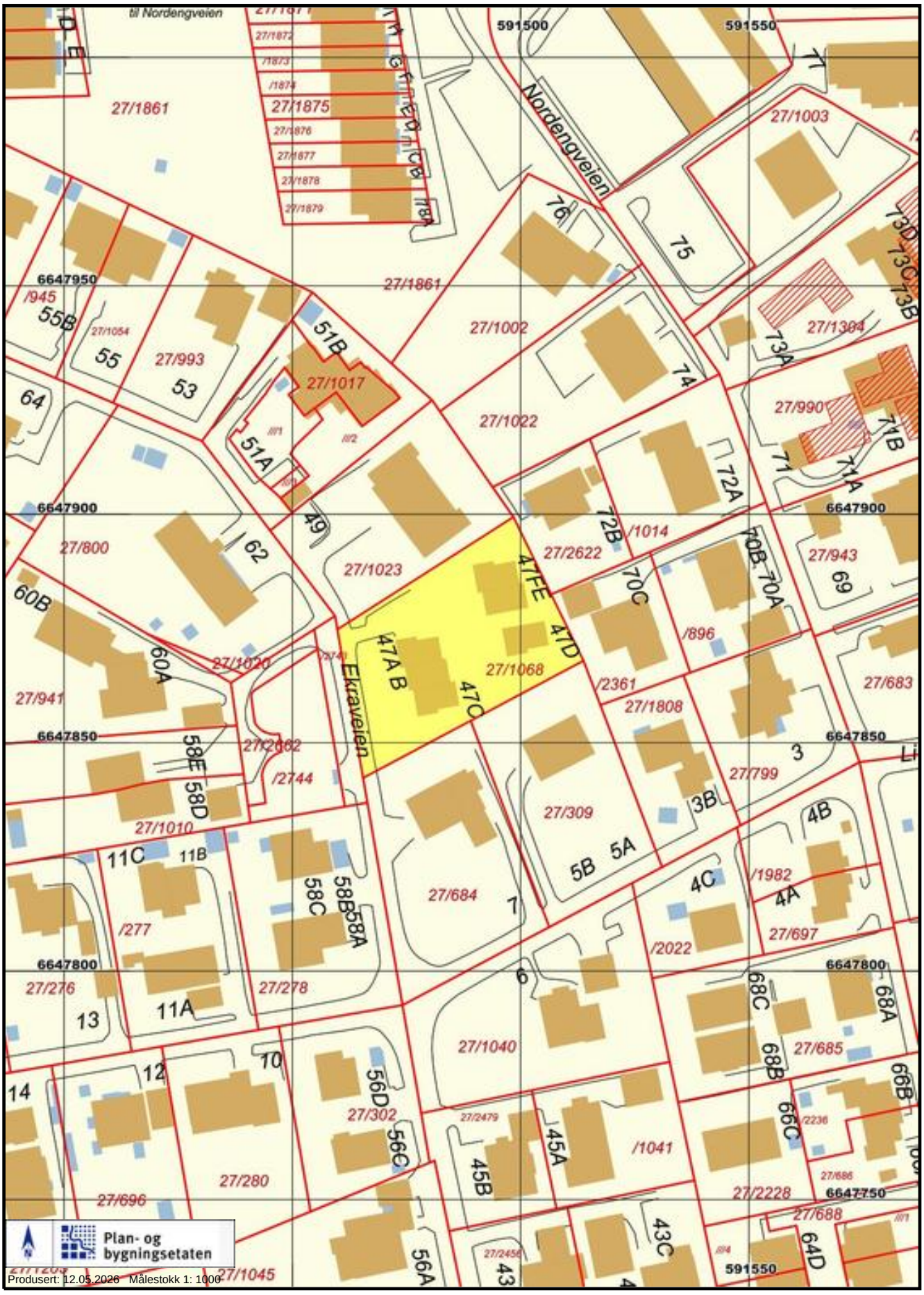
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


til Nordengveien
Nordengveien
Ekraveien
591500
591550
6647950
6647900
6647850
6647800
6647750
27/1861
27/1875
27/1003
27/1002
27/1017
27/1022
27/1384
27/990
27/993
27/800
27/1023
27/2622
27/1014
27/943
27/1068
27/896
27/2361
27/1808
27/683
27/941
27/1020
27/2002
27/2744
27/799
27/309
27/1010
27/277
27/684
27/1982
27/697
27/2022
27/276
27/278
27/1040
27/685
27/302
27/1041
27/280
27/696
27/2228
27/688
27/1045
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 12.05.2026 Målestokk 1: 1000

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.

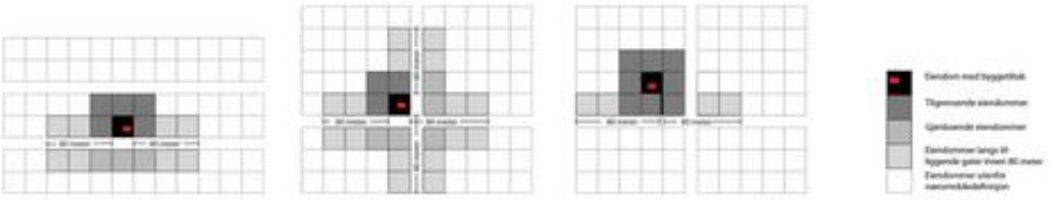
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 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.

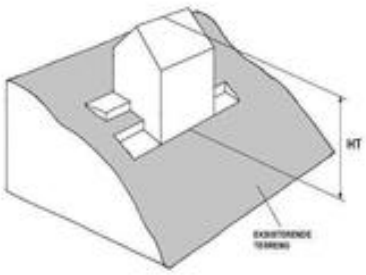
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

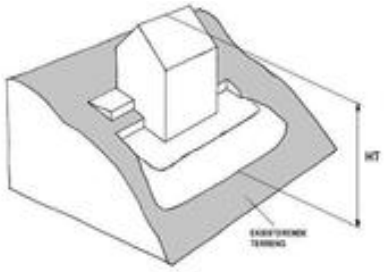
Følgende høyder tillates:

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.05.2026
Bruker: FME
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

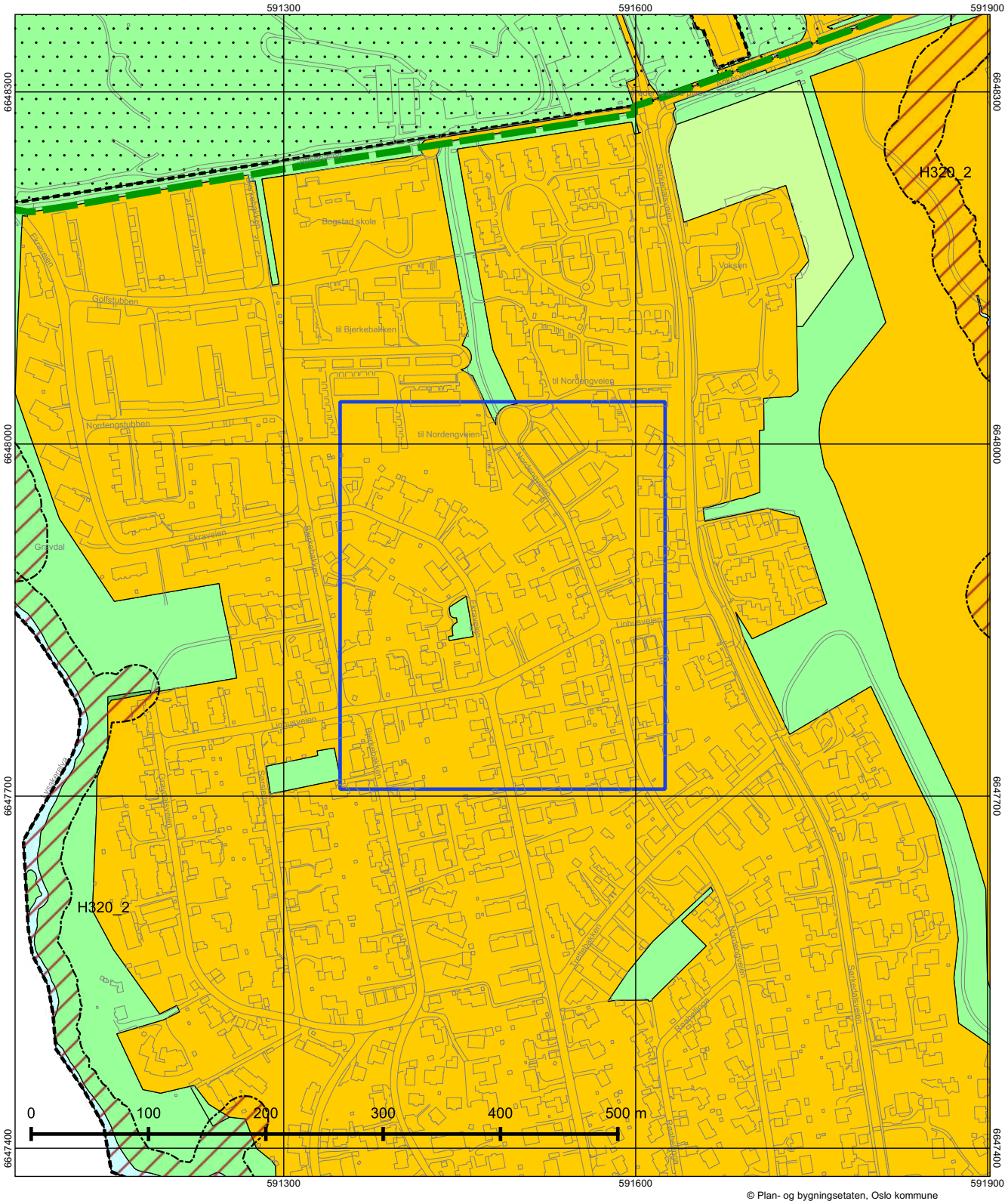
PlottID/Best.nr: 157785/ 86532722
Adresse: Ekraveien 47
Gnr/Bnr: 27/1068
Deres ref.:
Kommentar:

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: 12.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157785/86532722
Deres ref.:

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



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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BLOKK ARKITEKTER AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 24.07.2023
	202019251 - 48 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ines Omvik	

Adresse:	EKRAVEIEN 47A	Eiendom:	27/1068/0/0
Tiltakshaver:	BERGSKOGEN EIENDOM AS	Søker:	BLOKK ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Ekraveien 47 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for en vertikaldelt tomannsbolig, mottatt 06.07.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202019251			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Avkjørselsplan. Rev	A10-08	03.09.2021	15/5
Plan kjeller og 1 etasje. Rev	A20-04	03.09.2021	15/10
Plan 2 etasje og loft. Rev	A20-05	03.09.2021	15/11
Snitt C. Rev	A30-02	03.09.2021	15/12
Situasjonssnitt. Rev	A10-12	03.09.2021	15/13
Fasader. Rev	A40-02	03.09.2021	15/14
Situasjonsplan. Rev	A10-01	30.09.2021	17/2
Utomhusplan. Rev	A10-06	30.09.2021	17/3

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 06.07.2023.

Tiltakshaver må sende inn sluttrapport for forurenset grunn snarest.

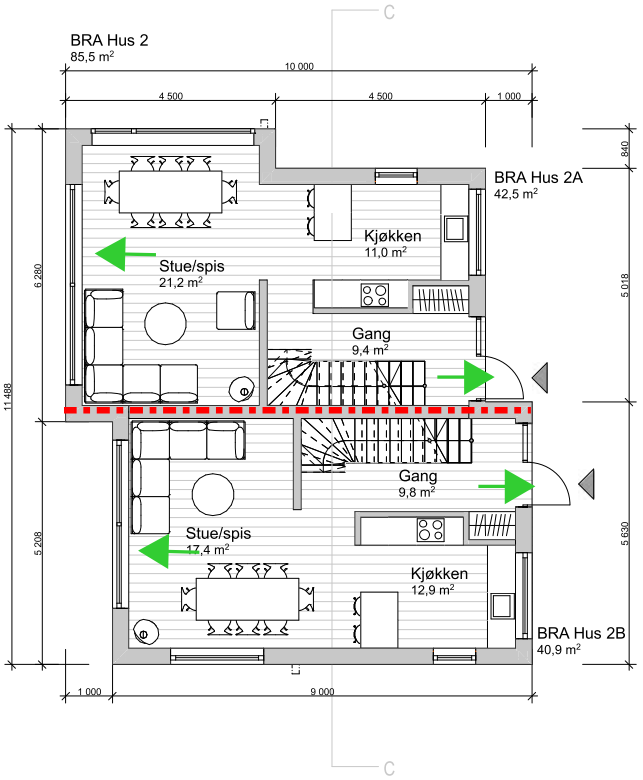
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

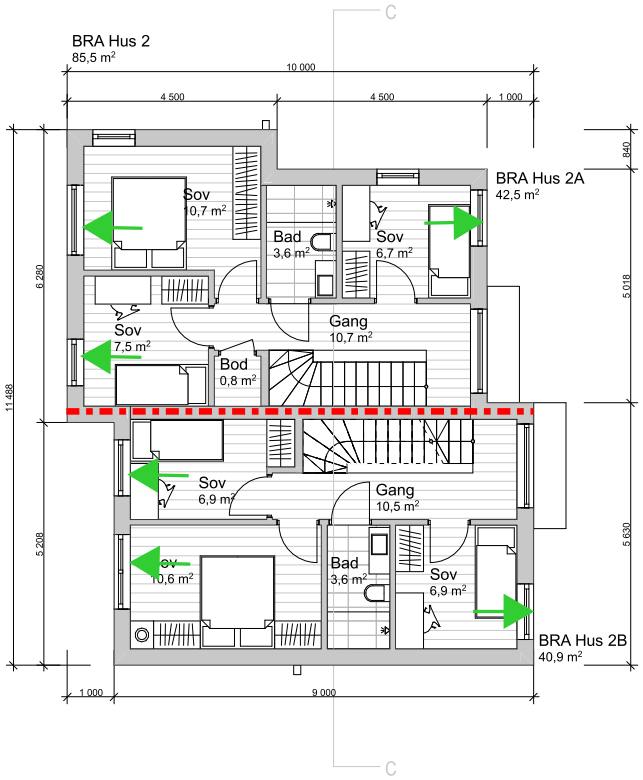
Ines Omvik - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
nord

Kopi til:
BERGSKOGEN EIENDOM AS, Postboks 1558, Vika, 0117 OSLO

1. ETG



2. ETG



Utfellbar stige m/ Ryggbøyle

A Vindu: EI 15

EI 30 [B 30]

Rømn.retn/-utgang

BRAG

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	25.11.20	Tegningssett	EJ	SH
	13.10.20	Tegningssett	IR	EJ
	16.03.20	Skisseprosjekt	EJ	SH
	06.02.20	Tegning opprettet	EJ	SH

Tegning	Status
PLAN 1 & 2 HUS 2	Rammesøknad

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-04	06.02.20	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Ekraveien 47	27/1068

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

Bergskogen AS

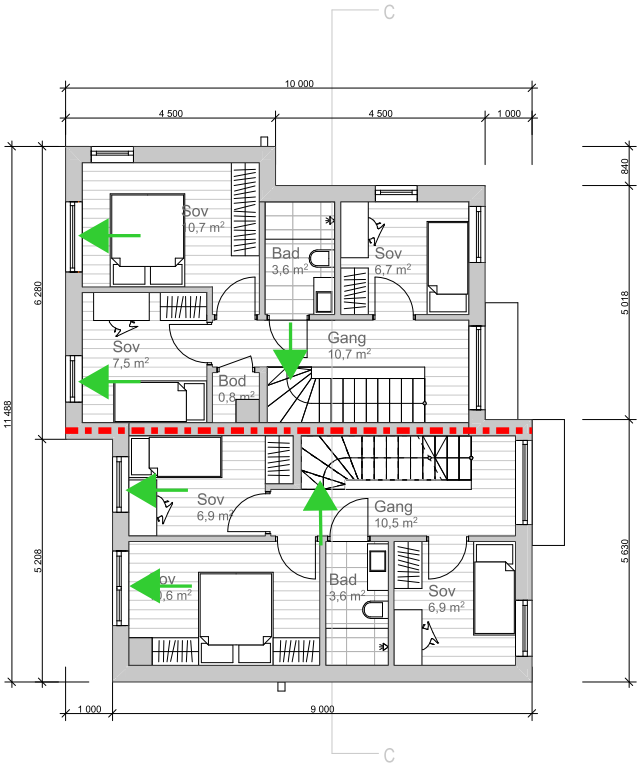
Ansvarlig søker/ prosjekterende

Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

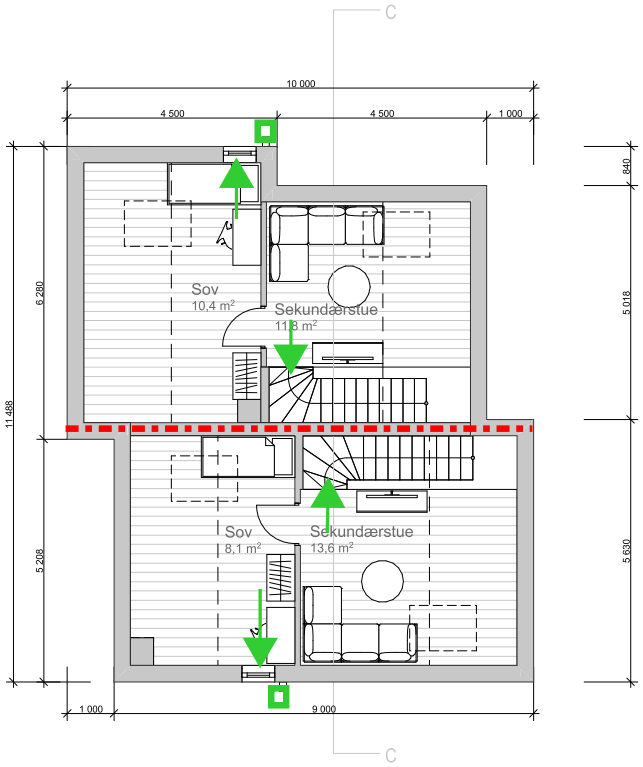
Blokk

TOTALT BRA HUS 2
302,9 m²

2. ETG



LOFT



Utfellbar stige m/ Ryggbøyle

A Vindu: EI 15

EI 30 [B 30]

Rømn.retn/-utgang

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	03.09.21	Tegningssett	EJ	SH
	17.08.21	Tegningssett	EJ	SH
	25.11.20	Tegningssett	EJ	SH
	13.10.20	Tegningssett	IR	EJ
	16.03.20	Skisseprosjekt	EJ	SH
	06.02.20	Tegning opprettet	EJ	SH

Tegning	Status
PLAN 2 ETG OG LOFT HUS 2	Rammesøknad

Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-05	06.02.20	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Ekraveien 47	27/1068

Oppdragsgiver/ tiltakshaver

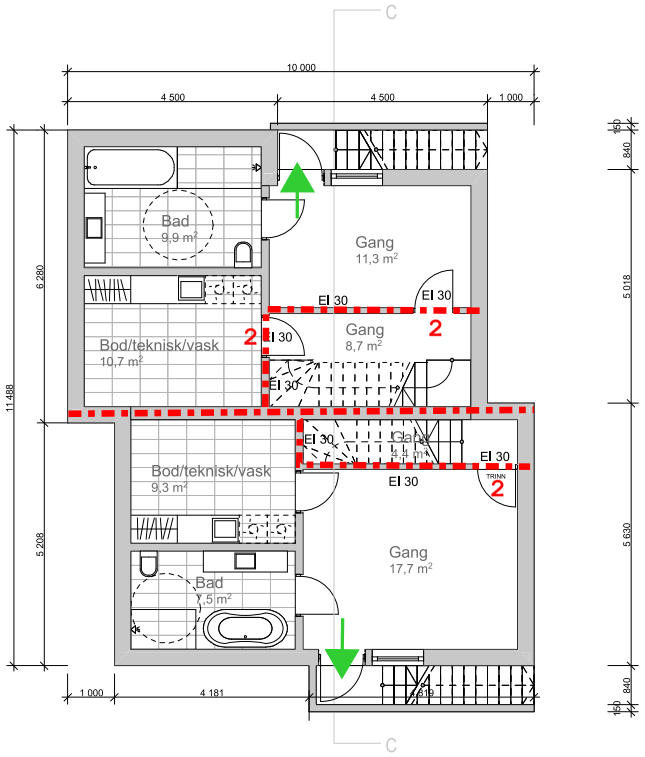
Bergskogen AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende

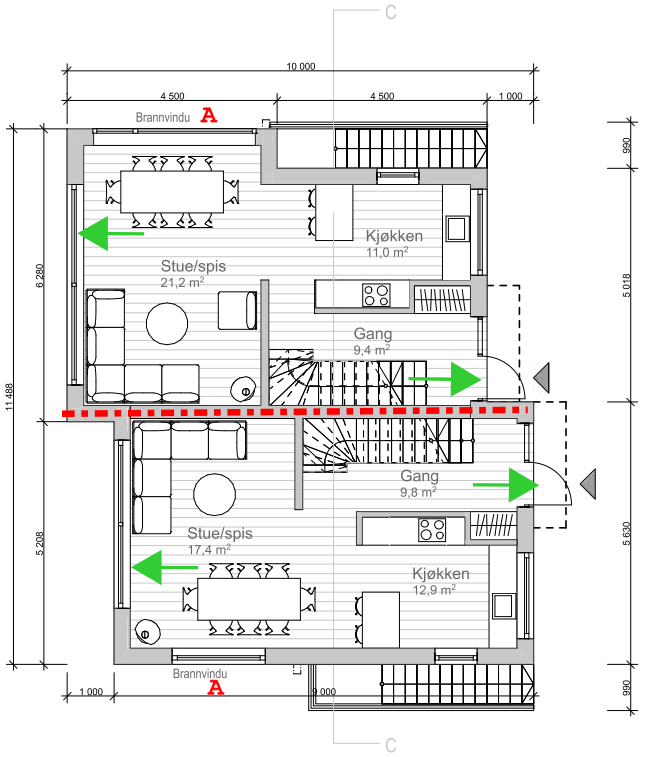
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Blokk

KJELLER



1. ETG



TOTALT BRA HUS 2
302,9 m²

2 Dør: EI 30 [B 30]

Utfellbar stige m/ Ryggbøyle

A Vindu: EI 15

EI 30 [B 30]

Rømn.retn/-utgang

Rev. index	Dato	Tekst	Sign.	Kontr.
	03.09.21	Tegningssett	EJ	SH
	17.08.21	Tegningssett	EJ	SH
	25.11.20	Tegningssett	EJ	SH
	13.10.20	Tegningssett	IR	EJ
	16.03.20	Skisseprosjekt	EJ	SH
	06.02.20	Tegning opprettet	EJ	SH

Tegning	Status
PLAN KJELLER OG 1 ETG HUS 2	Rammesøknad

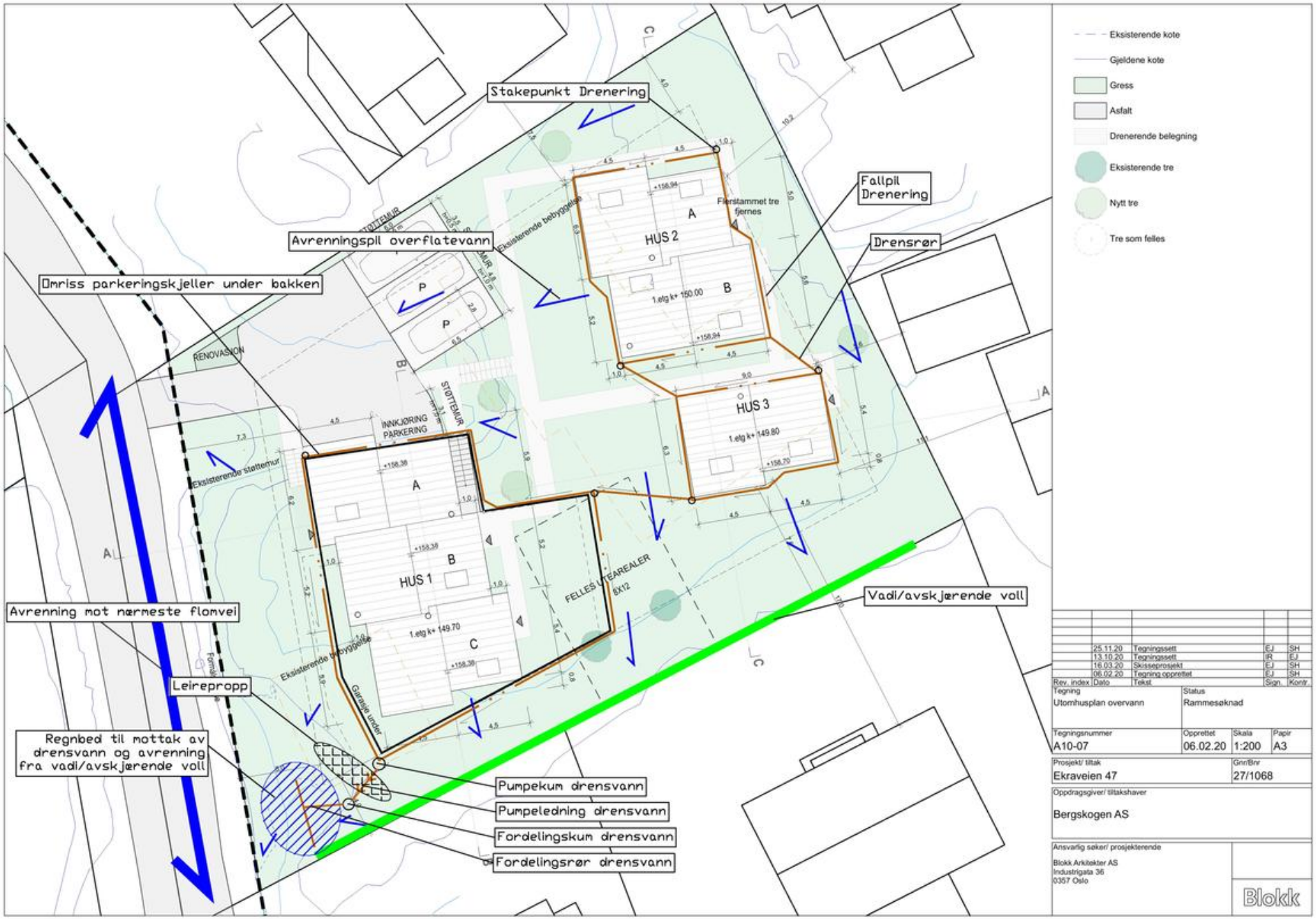
Tegningsnummer	Opprettet	Skala	Papir
A20-04	06.02.20	1:100	A3

Prosjekt/ tiltak	Gnr/Bnr
Ekraveien 47	27/1068

Oppdragsgiver/ tiltakshaver
Bergskogen AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Blokk


Stakepunkt Drenering
Fallpil Drenering
Drensrør
Avrenningspil overflatevann
Omriss parkeringskjeller under bakken
Avrenning mot nærmeste flomvei
Leirepropp
Regnbed til mottak av drensvann og avrenning fra vadi/avskjærende voll
Vadi/avskjærende voll
Pumpekum drensvann
Pumpeledning drensvann
Fordelingskum drensvann
Fordelingsrør drensvann
HUS 1
HUS 2
HUS 3
Eksisterende kote
Gjeldene kote
Gress
Asfalt
Drenerende belegning
Eksisterende tre
Nytt tre
Tre som felles
Utomhusplan overvann
Rammesøknad
A10-07
06.02.20
1:200
A3
Ekraveien 47
27/1068
Bergskogen AS
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo
Blokk

TINGLYST
21 MAI 1996
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 25567

V14 ERKLÆRING

fra

027/1068 Ekraveien 47 seksjon 1/2/3

vedrørende

Journalnr....: 96/001338
Arbeidets art: TILBYGG - BOLIG
Byggherre : Paulsen, Frode, Ekraveien 49, 0756 OSLO

Undertegnede eier samtykker herved i at min naboeiendom Gnr.027/bnr.1023, Ekraveien 49, bebygges inntil 3 meter fra min grense, som byggemelding mappenr. 960001338 viser, i det jeg forplikter meg og senere eiere/festere til ikke å bebygge min eiendom nærmere enn bygningslovgivningens bestemmelser om avstand mellom bygninger tilsier, jfr. Plan- og bygningslovens paragraf 70 nr. 2 og byggeforskrift av 1987 kap. 30:32.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 16. mai 1996

Hanne Preinhaff Wesnes
Eier/festers underskrift

Ekraveien 47B, 0756 OSLO
Adresse

Pers nr: 310760 [redacted]

Doknr: 25567 Tinglyst: 21.05.1996 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Doknr: 991107 Tinglyst: 13.08.2021
STATENS KARTVERK

Fødselsnr./Orgnr. 998737621

Erklæring

om plikten til å opparbeide offentlig vei

Erklæringen gjelder gnr. 27, bnr. 1068, Ekraveien 47 A i Oslo, saksnummer 202019250, 202019251 og 202019252. Snr 1, 2 og 3.

1. Som hjemmelshaver (grunneier) er jeg kjent med at Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune har gitt midlertidig dispensasjon fra kravet i plan- og bygningsloven § 18-1 om å opparbeide offentlig vei. Kravet er utløst i forbindelse med opprettelse av nye bruksenheter på eiendommen. Dispensasjonen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 19-2.

   Ekraveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde.

   Jeg er kjent med at kommunen når som helst kan trekke dispensasjonen tilbake, og at jeg da får plikt til å opparbeide veien i regulert veibredde fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin atkomst. Dersom dispensasjonen trekkes tilbake, forplikter jeg meg til på egen bekostning å legge ut veien i en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, og med nødvendig tillegg for fylling og skjæring.

   På tilsvarende måte forplikter jeg meg til å opparbeide veien til en effektiv veibredde på inntil 6 meter. Veien skal ha den standarden som gjelder for offentlig vei i Oslo kommune.

2. Hvis jeg ikke sørger for å få utført arbeidet som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la andre opparbeide veien. Har jeg stilt sikkerhet for veiopparbeidelse, kan kommunen bruke sikkerheten til dette formålet.

3. Jeg godtar forpliktelsene som er nevnt i punkt 1 og 2, og at disse tinglyses på eiendommen som en heftelse.

4. Jeg forplikter meg til å overdra den nødvendige veigrunnen med en bredde på inntil 10 meter, men ikke bredere enn den regulerte bredden, vederlagsfritt til Oslo kommune. Kommunen får bruksrett til skjærings- og fyllingsarealer. Plan- og bygningsetaten fastsetter den endelige avgrensningen. Betingelsen for at kommunen vil erverve (ta over) veigrunnen, er at veien er opparbeidet, og at kommunen har godkjent den.

   En skriftlig bekreftelse fra Plan- og bygningsetaten på at opparbeidelsen har funnet sted, er tilstrekkelig bevis for at betingelsene for eiendomservervet er oppfylt, jf. tinglysningsloven § 14, annet ledd.

5. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, organisasjonsnummer 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den 11/8 2021

Gregers Gabrielsen Fødselsnr./Orgnr. 310760 [redacted]
Iht. fullmakt for Bergskogen Eiendom AS
orgnr. 998737621.

HANNE PREINTOFT WERNER

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

_____, den _____ 20....

Oslo, 11/8-21
Vi samtykker herved i tinglysningen.
Nordvik Oppgjør AS

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/525064/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-12 14:11

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613726864
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
310760	WERNER HANNE PREINTOFT	H0701	BASALTVEIEN 49, 1359 EIKSMARKA

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	27	1068

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	27	1068	0	4	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1068	0	5	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1068	0	6	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1068	0	7	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1068	0	8	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	27	1068	0	9	1 / 6	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 525064 Tinglyst: 23.05.2023
STATENS KARTVERK

25.04.2023 10:40

Side 1 av 1

Side 1 av 12

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

16/5-23

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Nasibeh Hoseini 45 87 89 14

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bergskogen Eiendom AS	998737621	fredrik@bergskogen.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Olav V's gt. 5	0161	OSLO	92445715

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	1068	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
310760 [redacted]	Hanne Werner Preintoft	1/1

* 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
4	B	1	B	13				25				37				49			
5	B	1	B	14				26				38				50			
6	B	1	B	15				27				39				51			
7	B	1	B	16				28				40				52			
8	B	1	B	17				29				41				53			
9	B	1	B	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:		6		Nevner =		6													

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-23	F. Walsøe

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 1 av 4

*Endret etter avtale med søker (Fredrik Walsøe) 24.03.2023/NASH

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-23	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 2 av 4

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo 18/1-23	F. Walsø ihht generalfullmakt	REGNSKOGEN EIENDOM AS FREDRIK WALSØE
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

*Endret etter avtale med Søker (24.03.2023)/NASH

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	27	1068	

Dato	Underskrift	Stempel
24.4.23		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
18/1-23	F. Walsø

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

Dato	Innsenderens underskrift

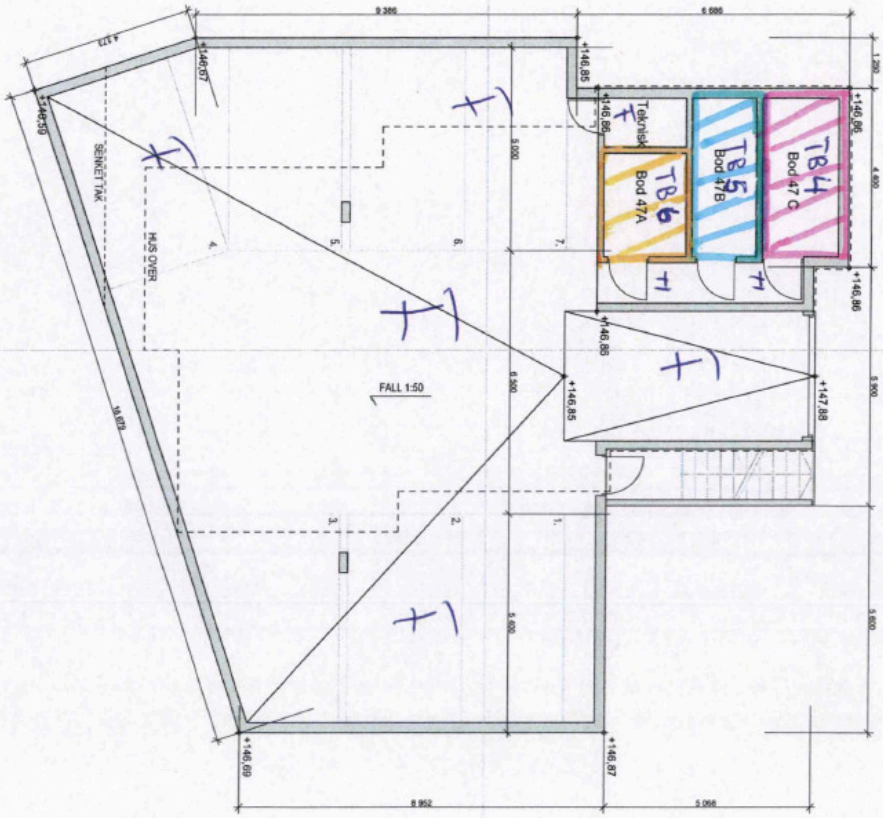
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 4 av 4



Plan- og bygningsetaten	Adresse: EKRAVEIEN 47	PlottID/Best.nr: 124377 / 86395612	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Dato: 08.01.2020	Gnr/Bnr: 27/1068	Deres ref.:	
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Målestokk 1:500			
Ekvidistanse 1m			Beskrivelse: Situasjonsplan
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32			
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: A10-01 Dato: 25.11.20 Revidert dato: 28.09.21
Originalformat: A3			

VEDLEGG 2 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



TOTALT BRA HUS 1
546,1 m²

PLAN KJELLER HUS 1

Tegningsnummer: A20-03
Oppdrettet: 06.02.20
Skala: 1:100
Papir: A3

Prosjekt/ tiltak: Ekraveien 47
Gnr/Bnr: 27/1068

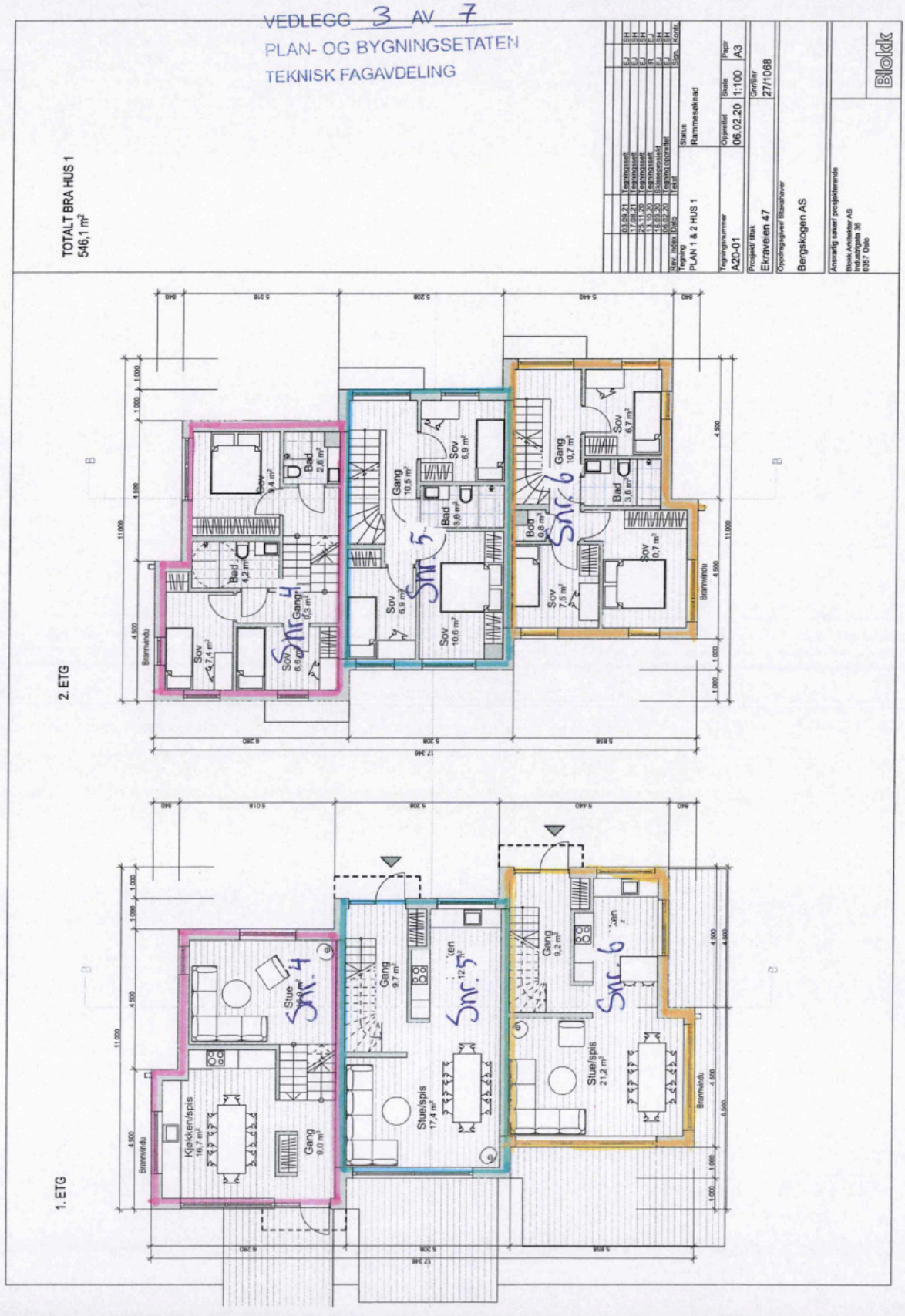
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Bergskogen AS

Ansvarlig søker/ prosjekterende:
Blokk Arkitekter AS
Industrigata 36
0357 Oslo

Blokk

VEDLEGG 3 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TOTALT BRA HUS 1
546,1 m²

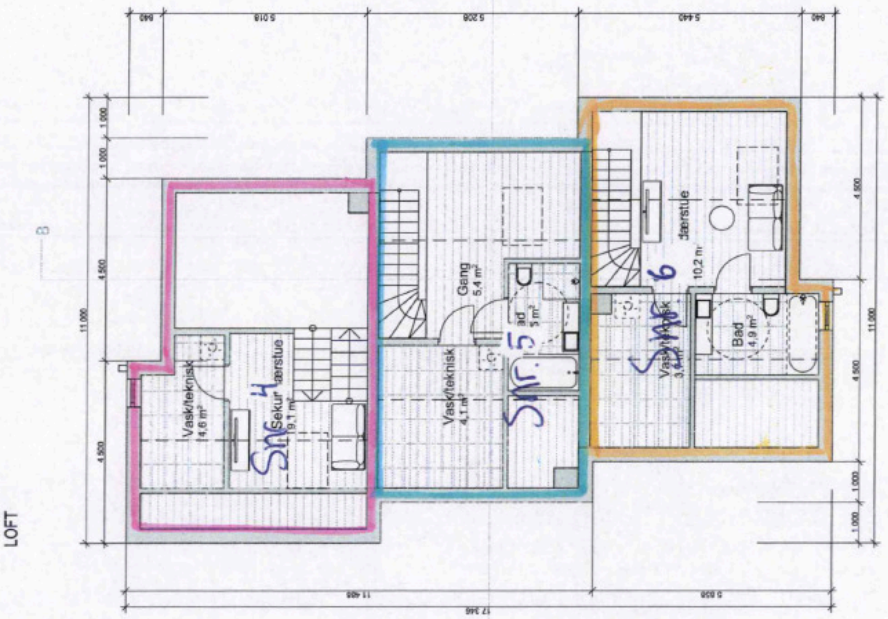


VEDLEGG 4 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TOTALT BRA HUS 1
546,1 m²

Rev.	Dato	Tegning	Sign.
	03.09.21	Tegningssett	EJ
	17.09.21	Tegningssett	EJ
	25.11.20	Tegningssett	EJ
	13.10.20	Tegningssett	IR
	16.09.20	Skisseprosjekt	EJ
	16.03.20	Tegn. oppstartsmøte	EJ

Tegning: PLAN LOFT HUS 1
Status: Rammesøknad
Tegningsnummer: A20-02
Opprettet: 06.02.20
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ Bnr.: Ekravelen 47
Gnr/Bnr: 27/1068
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Bergskogen AS
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 35, 0357 Oslo
Blokk



LOFT

VEDLEGG 5 AV 7

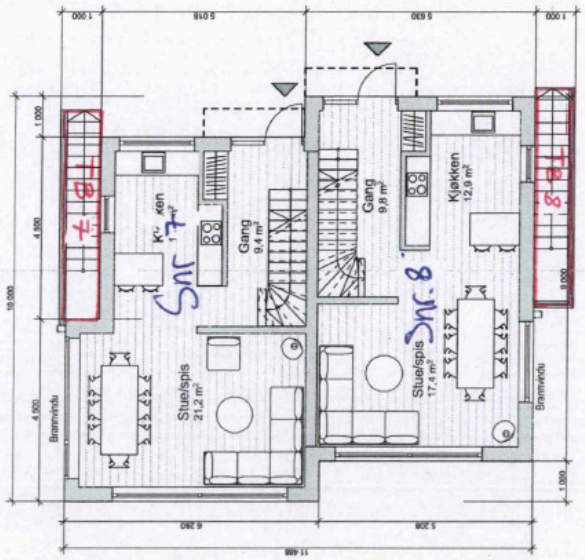
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TOTALT BRA HUS 2
302,9 m²

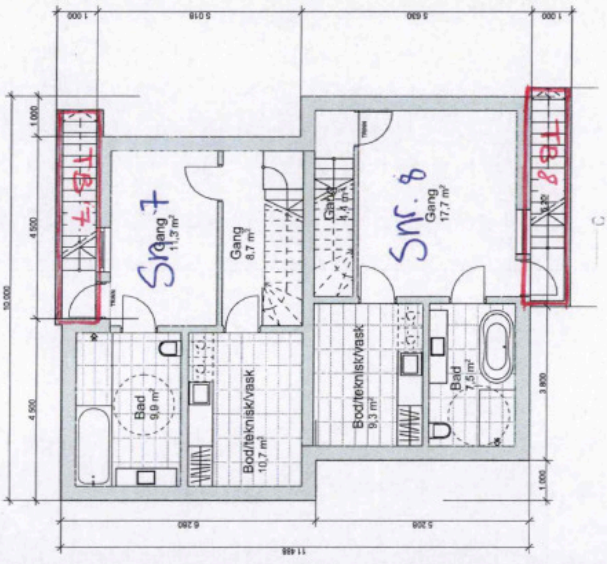
Rev.	Index	Dato	Endret	Status
		03.09.21	Teiningsset	EJ SH
		29.09.21	Teiningsset	EJ SH
		25.11.20	Teiningsset	EJ SH
		13.10.20	Teiningsset	IR EJ
		16.03.20	Skisseprosjekt	EJ SH
		06.03.20	Kons.skisseforslag	EJ SH

Tegning: PLAN KJELLER OG 1 ETG HUS 2
Status: Rammesøknad
Tegningsnummer: A20-04
Opprettet: 06.02.20
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ tittel: Ekravelen 47
Gnr/Bnr: 27/1068
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Bergskogen AS
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo
Blokk

1. ETG



KJELLER



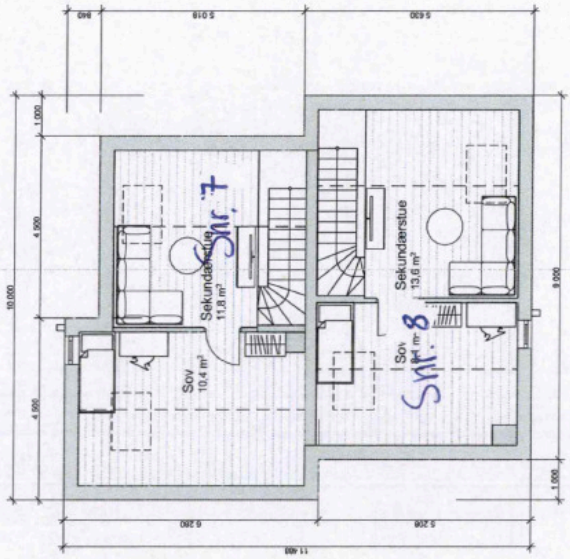
VEDLEGG 6 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TOTALT BRA HUS 2
302,9 m²

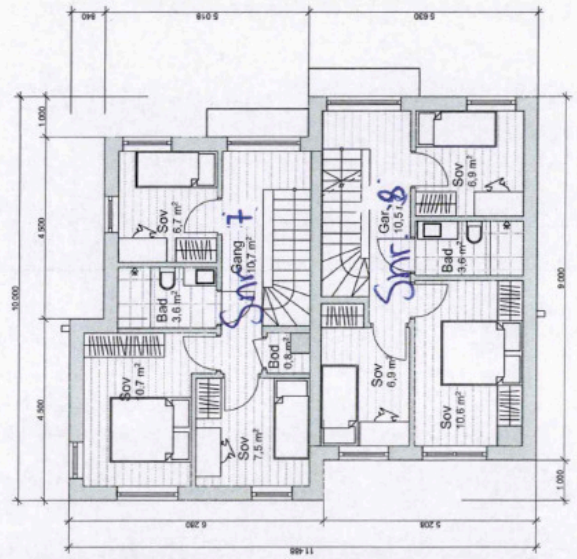
Rev.	Index	Dato	Tekst	Sign.	Komm.
		03.09.21	Tegningsrett	EJ	SH
		17.08.21	Tegningsrett	EJ	SH
		25.11.20	Tegningsrett	EJ	SH
		13.10.20	Tegningsrett	IR	EJ
		16.09.20	Skisseprosjekt	EJ	SH
		06.02.20	Første utgivelse	EJ	SH

Tegning: PLAN 2 ETG OG LOFT HUS 2
Status: Rammesøknad
Tegningsnummer: A20-05
Opprettet: 06.02.20
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ Bruk: Ekraveien 47
Gnr/Bnr: 27/1068
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Bergskogen AS
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 38, 0357 Oslo
Blokk

LOFT



2. ETG



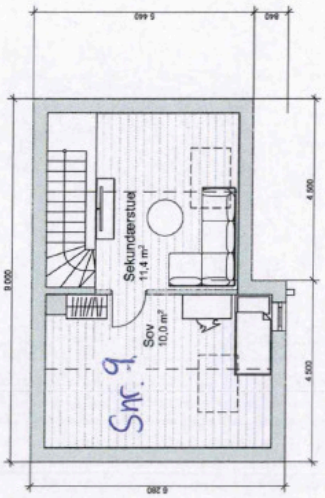
VEDLEGG 7 AV 7
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TOTALT BRA HUS 3
149,8 m²

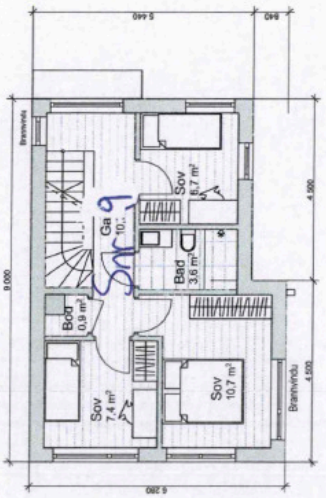
Rev.	Dato	Tegning	Sign.
	03.09.21	Tegningsett	EJ
	29.09.21	Tegningsett	EJ
	24.11.20	Tegningsett	EJ
	13.10.20	Tegningsett	R
	16.03.20	Søknadssett	EJ
	06.02.20	Igangsatt oppmåling	EJ
		Igangsatt oppmåling	SH

Tegning: PLANER HUS 3
Status: Rammesøknad
Tegningsnummer: A20-06
Opprettet: 06.02.20
Skala: 1:100
Papir: A3
Prosjekt/ tiltak: Ekravelen 47
Gnr/Bnr: 27/1068
Oppdragsgiver/ tiltakshaver: Bergskogen AS
Ansvarlig søker/ prosjekterende: Blokk Arkitekter AS, Industrigata 36, 0357 Oslo
Blokk

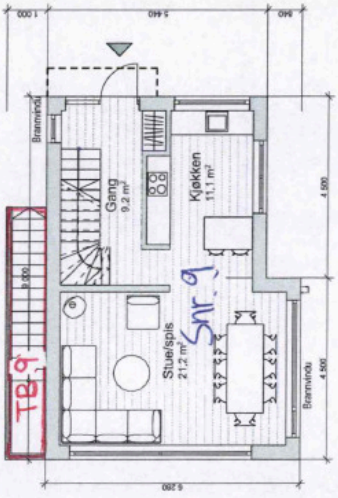
2. ETG



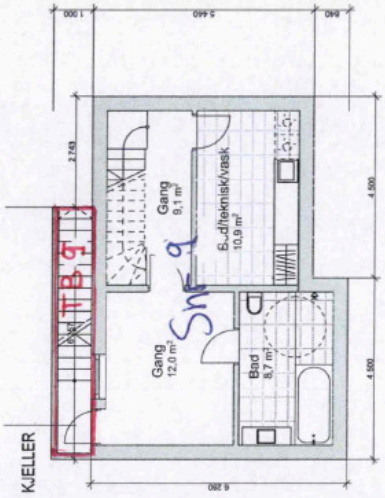
LOFT



1. ETG



KJELLER

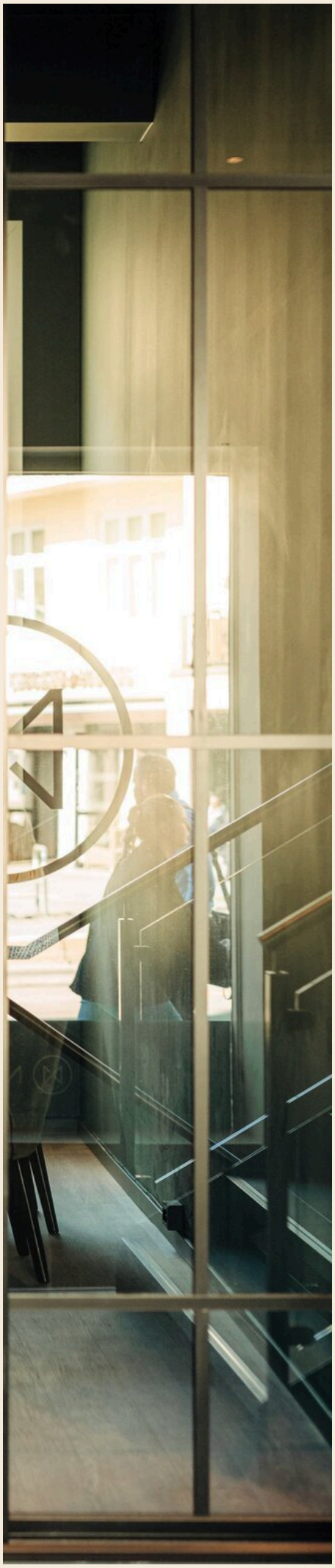


Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

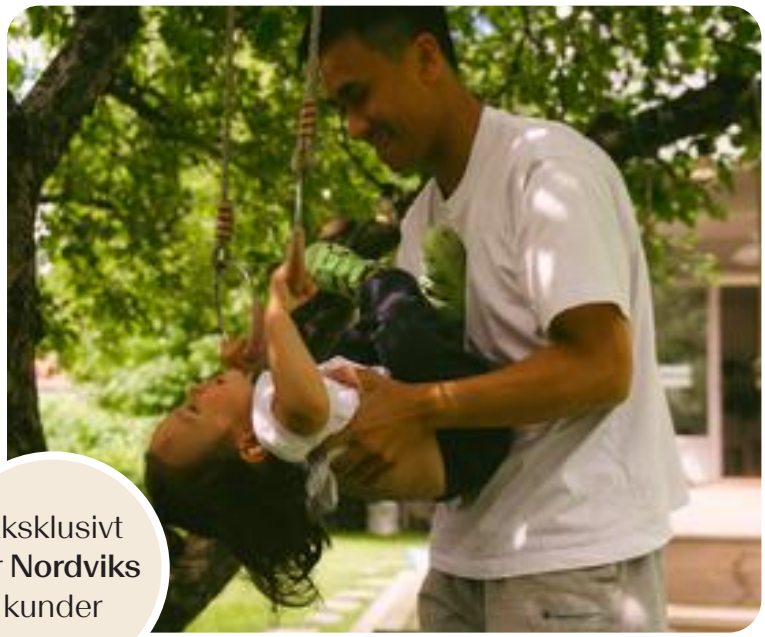


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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: 14-0287/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekraveien 47E 0757 OSLO
Matrikkel: Gnr 27, bnr 1068, snr 8 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Sisilie Berg

Salgsleder /Eiendomsmegler MNEF /
Partner
Nordvik Frogner
s.berg@nordvikbolig.no
916 67 905