NORDVIK

Enebakkveien 72 - Andel 9

0 soverom | 10 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Enebakkveien 72 - Andel 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
9	Om boligen
19	Kontaktinfo
20	Nabolagsprofil
22	Vedlegg
35	Egenerklæringsskjema
42	Andre vedlegg
88	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
91	Forbrukerinformasjon om budgivning
92	Budskjema

Salgsoppgave produsert 16.02.2026









Nøkkelinformasjon

Lys 1-roms hybelleilighet med sentral beliggenhet i Kværnerbyen. Arealeffektivt. Utleie tillatt. Førstegangskjøp!

Prisantydning	**1 690 000,-**
Omkostninger	**40 180,-**
Totalpris	**1 730 180,-**
BRA-i	**10 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1969**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Enebakkveien 72!

Her har du muligheten til å bo i et ettertraktet boligområde med en sentral beliggenhet og et levende, urbant nabolat. Fra boligen er det kort vei til både Gamlebyen, Grønland og Bjørvika, med alt av byliv, kultur og servicetilbus rett i nærheten. Det er også kort vei til Sørenga, som er kjent for sitt pulserende miljø, sjøbad og et bredt utvalg av hyggelige serveringssteder.
Borettslaget har en felles tomt med gode sol- og lysforhold, som gir fine uteområder for beboerne. For den turglade finnes det rikelig med rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

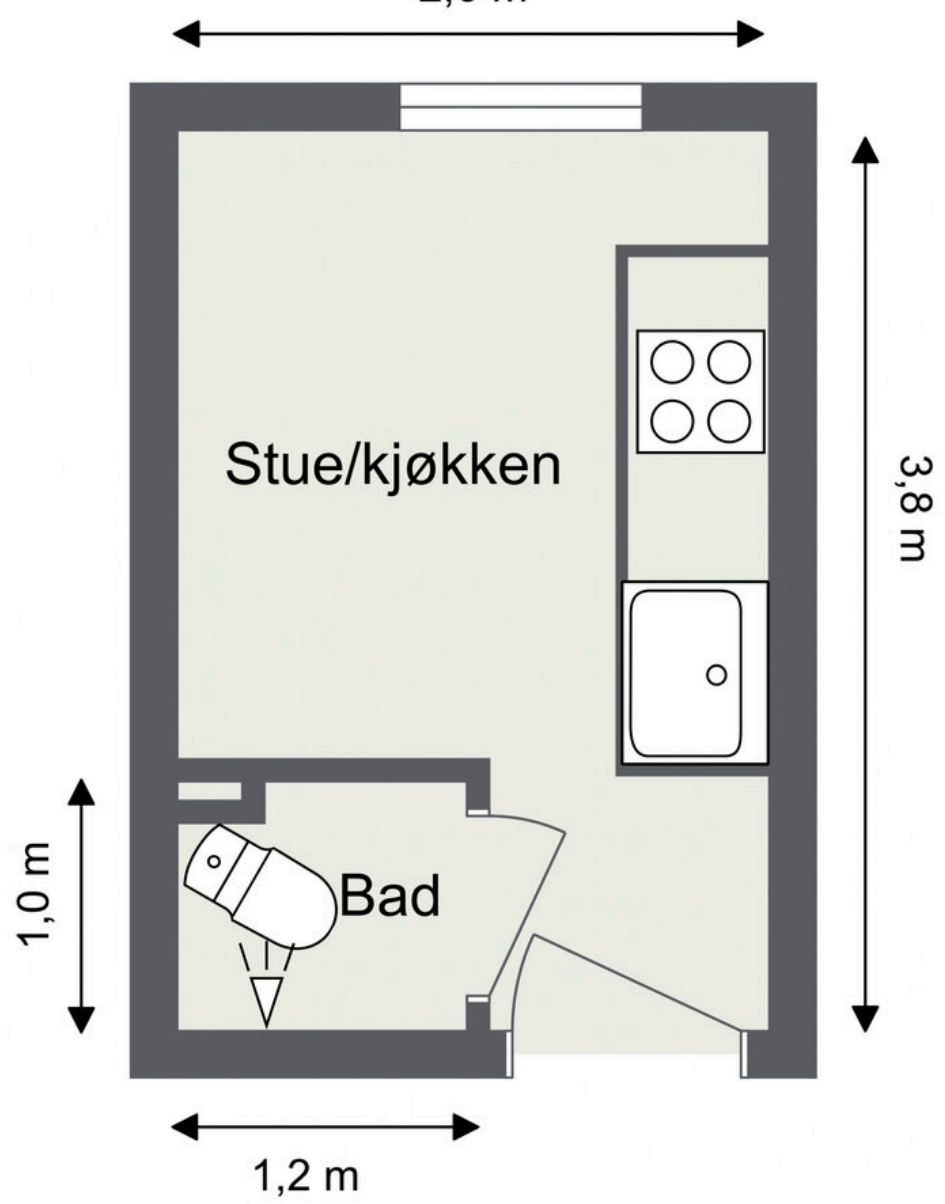
- Utleie tillatt
- Strøm inkludert
- Felles varmtvann
- Ingen forkjøpsrett
- Flotte fellesområder

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 10 kvm
Total BRA: 10 kvm

Viken Taksering AS

Enebakkveien 72 andel 9, 0196 Oslo
2. Etasje



Plantegningen er ment som en illustrasjon og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme.



Kjøkkenet er integrert i stuen og fremstår funksjonelt med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter.





Strøm og varmtvann er inkludert, noe som gir forutsigbare og oversiktlige boutgifter. Det er heller ingen forkjøpsrett.

Velkommen på visning!



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0068/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Enebakkveien 72 - Andel 9 , 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 9 i ENEBAKKVEIEN 72 BORETTSLAG, org.nr. 934378717

Selger
NORDSTRANDVEIEN AS

Kjøpesum og omkostninger
1 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Innskudd av andelskapital)
33 800,- (Kjøpers andel av etableringskostnader for borettslag)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
40 180,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
49 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
1 730 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
1 739 680,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
2

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 10 kvm
Totalt BRA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 10 kvm. Entre/kjøkken/stue, bad.
Total BRA: 10 kvm.

Innhold
Dette er en praktisk og arealeffektiv hybelleilighet med god standard og nylige oppgraderinger. Leiligheten inneholder entré, åpen løsning mellom kjøkken og stue, samt bad. Planløsningen er smart utnyttet og gir en naturlig inndeling mellom oppholdsdel og øvrige funksjoner. Entréen har plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og leder videre inn i boligens oppholdsrom. Kjøkkenet er integrert i stuen og fremstår funksjonelt med gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter. Badet er praktisk utformet og holder en god standard.

2.etasje, 10 m² BRA-i: Entre/kjøkken/stue, bad.

Standard
Leilighet i boligbygg fra 1969. Boligen fremstår i normalt god stand med nylige oppgraderinger. Registrert noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Det er gitt TG2 på visse punkter i leiligheten. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader:
TG 0/1: 5
TG2: 3
TG3: Ingen
TG IU: Ingen

_____
Tekniske rom:
Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Innredningen fremstår som nylig montert. Kjøkkenet er innredet med frittstående hvitevarer. Ventilator med kullfilter.

Bad:
Bad med flislagte overflater. Overflatene fremstår i

normalt god stand. Badet er utstyrt med enkelservant med ett-greps armatur, dusj, gulvstående toalett og speilskap. Fuktstyrt vifte på badet.

_____
Innvendige overflater:
Gulv: Flsier på bad, parkett i øvrig rom.
Vegger: Slette og malte flater, fliser på bad.
Tak: Slette malte overflater.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.
- Felles varmtavann.
- Entre/kjøkken/stue: Ventil i ett vindu. Ventilator med kullfilter.

Elektriske anlegg:
- Sikringsskap plassert i oppgang utenfor leiligheten.
- Automatsikringer.
- Kursfortegnelse i sikringsskap
- Synlig anlegg.
- Løs kabel på vegg i stue mot bad.

Diverse:
- Takhøyde entré: 2,45m
- Takhøyde bad: 2,14m
- Takhøyde kjøkken/stue: 2,45m

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Vesentlige oppdrageringer og endringer etter byggeår:
2018: nye vinduer
2025: nye dører
2025: kjøkken
2025: bad

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)?
15. februar 2007

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsdrift 1 AS, sluk, rør, toalett, membran, fliser

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smøremembran er lagt av Eiendomsdrift 1 AS

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: EDA AS, lagt inn ny strøm til leiligheten

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontrollert av utførende elktroinnstallatør i 2026

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny stikkledning fra kommunalt anlegg er lagt i 2022 av Lillestrøm Rør AS

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei. Eventuell kommentar: Nytt kjøkken og nytt gulv og nye overflater i 2025

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: Utbedret av EDA i 2026

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifm dette salget av eiendommen

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? Det er utført tilstandsrapport ifm dette salget

Bygningssakkyndig
Kim-Andre Lotterud

Byggemåte
Boligbygg fra 1969. Hovedbærekonstruksjon i armert betong. Fasader med malt puss/malt betong. Saltakkonstruksjon. Felles trappegang.

Vinduer og dører:

- Vinduer og dører fra 2019/2025 ut fra merking i spacer/annen merking på vinduer/dører.
- Entredør: Leilighetsdør trolig fra 2025. Brann og lyddør.
- Kjøkken/stue: Tre-lags vindu fra 2019. Vinduet er vanskelig å åpne/lukke og bør justeres.
- Utvendige beslag rundt vindu ser ut til å være av eldre dato og bør kontrolleres.

_____
Takstmannens vurdering ved TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling:
TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger. Konsekvens: Bom i veggflisene avdekker en svikt i vedheftet (dårlig liming). Kan føre til at flisene knekker eller
løsner over tid, til tross for at overflatene ellers fremstår i normal stand. Tiltak: Det anbefales at forholdet overvåkes over tid. Om fliser løsner bør man vurdere utbedring av flisleggingen
for å sikre varig holdbarhet og forhindre fremtidige skader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet. Konsekvens: Manglende dokumentasjon for våtrommets utførelse, kombinert med at membran og
slukmansjett ikke er kontrollerbare, medfører en risiko for skjulte feil i tettesjiktet som ikke kan utelukkes. Tiltak: Ettersom det ikke er påvist fukt i tilstøtende rom, må det likevel tas et betydelig forbehold om ukjent tilstand på membranen i våtrommet.

6.3 Ventilasjon:
TG2 vurderes da det er registret lite ventilasjon i boligen. Ventilator med bruk av kullfilter (omluft) på kjøkkenet. Tiltak med oppgradering av ventilasjonsforholdene må kunne påregnes.
Konsekvens: Tilluft, avtrekk og luftveksling er vurdert som ikke tilfredsstillende i hele boligen. Dette er en mangel som fører til dårlig inneklima, økt opphoping av fuktighet og lukt, og kan på lang sikt bidra til kondensskader og muggvekst. Tiltak: Iverksette tiltak for å utbedre ventilasjonsforholdene i hele boligen for å sikre tilstrekkelig tilluft, avtrekk og luftveksling i boligen. Dette kan gjøres ved å feks sette inn en romventilator i tillegg til ventil som allerede er montert i vindu. Ventilator bør føres til friluft.

_____
Vær oppmerksom på:
- Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
- Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
- Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - gul
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.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke bebodd eiendommen og har ikke oversikt over løpende kostnader.

Økonomi

Felleskostnader
Inkluderer: Kommunale avgifter, festeavgift, strøm, drift og vedlikehold av eiendommen.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger har ikke bebodd eiendommen og har dermed ikke oversikt over faste løpende kostnader.
Kjøper må regne med faste løpende kostnader som for eksempel:
- Felleskostnader kr. XXi mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
-Innboforsikring.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 405 762,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 1 623 048,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget består av 22 andeler.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen borettslaget skal eie, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 923 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel 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. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilt. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Kværnerbyen – et moderne og ettertraktet boligområde med sentral beliggenhet og urbant nabolag. Her bor du med nærhet til både Gamlebyen, Grønland og

Bjørvika. Fra leiligheten har du også kort vei til Sørenga med sitt yrende byliv, populære sjøbad og mange hyggelige serveringssteder.

I Kværnerbyen finner du alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker som Kiwi og Nærbutikken er rett i nærheten, i tillegg til frisør, neglesalong, treningssenter og apotek. Området byr på grønne omgivelser med vakre vannspeil, frodige bakgårder og flere hyggelige sitteplasser hvor du kan nyte rolige dager ute.

Like ved finner du også det nye kulturhuset Kruttverket – et spennende tilskudd til nabolaget. Her kan du slappe av i en av de to badstuene drevet av Oslo Badstuforening, eller delta på gratis aktiviteter som jazzkonsert hver søndag. Les mer om tilbudene på meravoslo.no.

For den aktive er området et drømmested: Gå eller jogg langs Alnaelva og inn i Svartdalens skogsområder, følg Akerselva helt opp til Maridalsvannet, eller ta turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyt panoramautsikten over Oslo. Østmarka og dens fantastiske turområder er også kun en kort tur unna.

I tillegg er det kort vei til flere treningssentre, idrettsanlegg og Jordal sportspark, som tilbyr alt fra fotballbane og skøytehall til skateanlegg og amerikansk fotball.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelhus datert 30.07.1975.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for etablering av baderom i 1.etasje datert 09.05.2022
- Ferdigattest for bruksendring (innredning av hybler) datert 11.11.2007
- Ferdigattest for oppføring av støttemur datert 12.02.1975

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.

Hyblene er etter PBEs vurdering ikke godkjent som egne boenheter, men de er godkjente hybelenheter. Ettersom man ikke stiller kvalitetskrav til boliger i borettslag (annet enn at de er offentligrettslig godkjent for bolig) og borettslagsandeler er det ingen lovmessige hinder for at det har blitt etablert og tinglyst andeler for samtlige 20 hybelrom i samsvar med plantegninger i byggesak fra 2005 og evn. nye godkjenninger.Tegninger er tilgjengelige hos megler.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, 301/66, vedtatt 15.06.1966. Planen inneholder mindre vesentlig endring av stadfestet plan fra offentlig park til bolig. Knytning mot annen plan: S-444, vedtatt 22.07.1952.

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/

Plan-/byggesaker i området:

Enebakkveien 72 - mulig ulovlig utvidelse av innkjørsel
Saksnummer: 2025/05224 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202553429
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 1 - oppføring av boligblokk
Saksnummer: 2025/09138 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202011981
Status: Under behandling

Arnljot Gellines vei 29 - oppføring av boligblokk på elleve etasjer
Saksnummer: 2025/08934 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202200843
Status: Under behandling

Freserveien 1 - oppføring av kontorbygg
Saksnummer: 2025/09416 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201615003
Status: Under behandling

Eirik Raudes vei 20 - oppføring av bod og carport
Saksnummer: 2026/01216 - Byggesak

Mottatt sak: 03.02.2026
Status: Under behandling

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer: 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak: 05.02.2021
Status: Saken er avsluttet

Steinborgveien 45 - 49 - Planforslag til politisk behandling - Boligbygging
Saksnummer: 202017553 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.11.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06936
Status: Saken er avsluttet

For mer 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/

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/236/45:
21.08.2007 - Dokumentnr: 661607 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 49 000
Gjelder fra dato: 12/12-2005
Tomteverdi: NOK 490 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.
Med flere bestemmelser

05.11.2025 - Dokumentnr: 1342735 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Gjelder feste
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.03.1915 - Dokumentnr: 913997 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

30.06.1959 - Dokumentnr: 510358 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

18.05.1966 - Dokumentnr: 508828 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

22.02.1967 - Dokumentnr: 503612 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom

31.05.1967 - Dokumentnr: 509696 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.10.1999 - Dokumentnr: 58426 - Erklæring/avtale
PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprisene
for samtlige nybygg og ommbyggingsarbeider i eksisterende
bygg på eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

21.08.2007 - Dokumentnr: 661607 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 49 000
Gjelder fra dato: 12/12-2005
Tomteverdi: NOK 490 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.
Med flere bestemmelser

20.03.1915 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:41

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på

dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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 Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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 overtakelsen.

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.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ 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 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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 510,- 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. 3 625,-.

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 17. februar 2026

Ansvarlig megler
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Megler
Albertine Elizabeth Tønsberg, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 48046504

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.

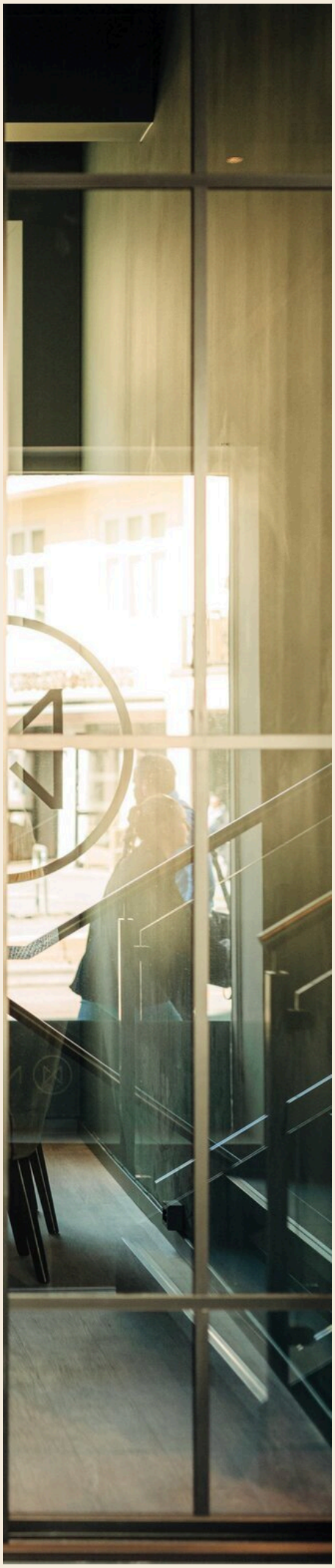
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

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

Enebakkveien 72

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 178 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	496 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	112 elever, 12 klasser	16 min 1.1 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	185 elever, 16 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	384 elever, 26 klasser	25 min 1.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	26 min 1.9 km

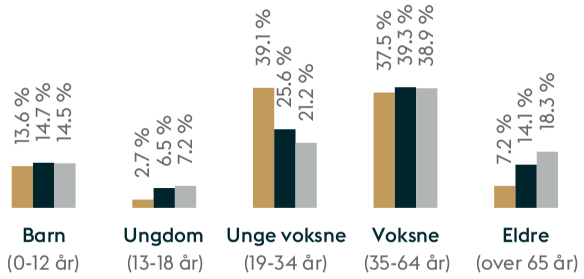
Offentlig transport

Eirik Raudes vei	Linje 70, 70N	5 min 0.4 km
Ryen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	19 min 1.5 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	23 min 1.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	24 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 3.8 km

Barnehager

Kværnerdalen barnehage (0-5 år...	305 barn	1 min 0.1 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...	70 barn	4 min 0.3 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kværnerbyen/Svartdalspark	4 084	2 302
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	10 min
Nygård terrasse ballpl./skøyte...	12 min
FitnessRoom Kværnerbyen	7 min
Mudo Gym Etterstad	8 min

«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

TILSTANDSRAPPORT

Enebakkveien 72
0196 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Kim-Andre Lotterud
Dato: 15/12/2025

Blåbærskogen 57
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:236, Bnr: 45
Hjemmelshaver:	Nordstrandveien AS
Seksjonsnummer:	0
Festenummer:	0
Andelsnummer:	9
Byggeår:	1969
Tomt:	Ukjent m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Sarah Ismail
Befaringsdato:	09.12.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Boligen er antatt fundamentert med plate på mark. Hovedbærekonstruksjon i armert betong. Fasader med malt puss/malt betong. Saltakkonstruksjon. Felles trappegang.

OM BYGGEMETODEN:
Felles biloppstillingsplasser foran boligen. Umiddelbar nærhet til Oslo sentrum med alle nødvendige servicetilbud.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand med nylige oppgraderinger. Registrert noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler senere i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Takhøyder:
Entre: 2,45 meter.
Bad: 2,14 meter.
Kjøkken/stue: 2,45 meter.

DOKUMENTKONTROLL:

Oppdragsgivers opplysninger
Fremlagt dokumentasjon
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no

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

Entre/kjøkken/stue: Parkettgulv. Slette malte vegger og tak.
Bad: Fliser gulv og vegger. Slett malt tak.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Oppdragsgiver har opplyst om følgende:
- Vinduer fra 2018.
- Dører fra 2025.
- Kjøkken fra 2025.
- Bad fra 2025.

FELLESKOSTNADER:

Ikke fremlagt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Plan 2	10	0	0	0	10	0
SUM BYGNING	10	0	0	0	10	0
SUM BRA	10					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Entre/kjøkken/stue, bad.

BRA-e:

Ingen.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet er oppmålt med laser.

Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.

Det er ikke opplyst om parkering i tilknytning til leiligheten.
Det er ikke opplyst om bod i tilknytning til leiligheten.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.
I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.
Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940, men det kan forekomme avvik på grunn av uregelmessige bygningsformer, uklare definisjoner av P-rom og S-rom, samt begrensninger i måleutstyr, noe som kan påvirke nøyaktigheten.
Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av dette.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Registrert gjennomføringer fra leiligheten og ut til fellesareal der det ikke er branntettet. Bør kontrolleres nærmere.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Regn og ca 4 grader. Ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold. Befaring er gjort inne i leiligheten.

ANDRE MERKNADER:

Diverse kompletteringsarbeider gjenstår/var under utarbeidelse på befaringstidspunktet. Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av at leiligheten ikke var helt ferdigstilt på befaringstidspunktet.
Det var ikke vann på kjøkken på befaringstidspunktet.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kim-Andre Lotterud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

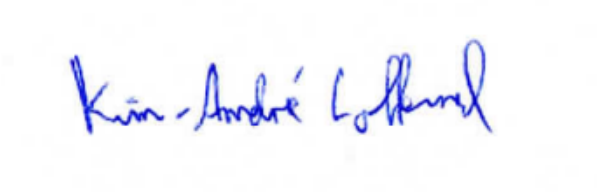
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

Ansvarlig for rapporten:

Kim-Andre Lotterud

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

15/12/2025



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger. Slett malt himling.
Flis på vegger. Enkel test antyder bom (dårlig limt) i fliser ved banketest.
Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj.
- Gulvstående toalett.
- Speilskap.

Fuktstyrt vifte montert i tak. Ventilasjon er vurdert nærmere i punkt "6.3 Ventilasjon".

Overflatene fremstår i normalt god stand.

Merknader: TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes generelt som tilfredsstillende. Det er målt en total
høydeforskjell på 25mm i rommet. Registrert noe flatt fall ved toalett der det kan oppstå lokale vannoppsamlinger.

Funksjonskravet er vurdert til å være ivaretatt.

Enkel test antyder ikke bom i fliser.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

Membranen er fra 2025 (iht oppdragsgivers opplysninger)
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk i dusjsonen/ved toalett.

Klemring med tegn til at membran er klemt iht normal utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom uten utslag på fuktighet.

Normal levetid membran er 20 år

Merknader: TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som nylig montert.
Slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.

Ventilator med kullfilter. (Vurdert nærmere i punkt 6.3 Ventilasjon)

Ikke mulig å kontrollere vanntrykk/avrenning fra avløp da det ikke var vann på befaringstidspunktet.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand da disse er nylig oppgradert.
Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad ut fra boligens alder.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflater:
Entre/kjøkken/stue: Parkettgulv. Slette malte vegger og tak.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører fra 2019/2025 ut fra merking i spacer/annen merking på vinduer/dører.

Følgende oversikt:
Entredør: Leilighetsdør trolig fra 2025. Brann og lyddør.
Kjøkken/stue: Tre-lags vindu fra 2019. Vinduet er vanskelig å åpne/lukke og bør justeres.

Utvendige beslag rundt vindu ser ut til å være av eldre dato og bør kontrolleres.

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik utover hva man forvente ut fra alder.

TG1 er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 40 år

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent alder/trolig 2025

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Visuell kontroll og enkel funksjonstest der dette var mulig ga ingen tegn til svikt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet der dette ble funksjonstestet.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Ser ut til å være nye synlige rør i forbindelse med oppgradering i 2025.
Hovedstoppekran befinner seg mest sannsynlig i fellesareal. Denne er ikke funksjonstestet.
Ingen hovedstoppekran i boligen.

Vann og avløpsrør er stort sett skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor satt på grunnlag av forventet tilstand i forhold til bygningsdelens alder. Det forutsettes at utførelsen er gjort av autorisert rørlegger og at det er bruk anerkjente materialer og gode tekniske løsninger.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder på røranlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget gjennomgås av en autorisert rørlegger for en grundigere vurdering, slik at
man får en bedre oversikt over rørenes tilstand og levetid.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bereder er trolig plassert i teknisk rom i fellesareal. Ikke befart.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ingen ventilasjonsanlegg.
Det var sist inspisert i Ikke aktuelt
Det var rengjort i Ikke aktuelt
Anlegget ble sist fornyet i Ikke aktuelt
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Følgende oversikt:
Bad: Fuktstyrt vifte.
Entre/kjøkken/stue: Ventil i ett vindu. Ventilator med kullfilter.

Tilluft, avtrekk og luftveksling er generelt vurdert som ikke tilfredsstillende i boligen.

Merknader: TG2 vurderes da det er registret lite ventilasjon i boligen. Ventilator med bruk av kullfilter (omluft) på kjøkkenet. Tiltak med oppgradering av ventilasjonsforholdene må kunne påregnes.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Opplyst i 2025
Resultatet var tilfredsstillende.
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2004 (iht oppdragsgivers opplysninger)
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap plassert i oppgang utenfor leiligheten.

Automatsikringer.

Kursfortegnelse i sikringsskap.

Synlig anlegg.

Løs kabel på vegg i stue mot bad.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt for det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.

Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført ELkontroll av autorisert foretak.

Elektroarbeider var ikke komplettert på befaringstidspunktet.

Gjennomføringer i brannvegg mot oppgang fremstår utett. Må kontrolleres ytterligere.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger.

Konsekvens: Bom i veggflisene avdekker en svikt i vedheftet (dårlig liming). Kan føre til at flisene knekker eller løsner over tid, til tross for at overflatene ellers fremstår i normal stand.

Tiltak: Det anbefales at forholdet overvåkes over tid. Om fliser løsner bør man vurdere utbedring av flisleggingen for å sikre varig holdbarhet og forhindre fremtidige skader.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon for våtrommets utførelse, kombinert med at membran og slukmansjett ikke er kontrollerbare, medfører en risiko for skjulte feil i tettesjiktet som ikke kan utelukkes.

Tiltak: Ettersom det ikke er påvist fukt i tilstøtende rom, må det likevel tas et betydelig forbehold om ukjent tilstand på membranen i våtrommet.

6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det er registret lite ventilasjon i boligen. Ventilator med bruk av kullfilter (omluft) på kjøkkenet. Tiltak med oppgradering av ventilasjonsforholdene må kunne påregnes.

Konsekvens: Tilluft, avtrekk og luftveksling er vurdert som ikke tilfredsstillende i hele boligen. Dette er en mangel som fører til dårlig inneklima, økt opphoping av fuktighet og lukt, og kan på lang sikt bidra til kondensskader og muggvekst.

Tiltak: Iverksette tiltak for å utbedre ventilasjonsforholdene i hele boligen for å sikre tilstrekkelig tilluft, avtrekk og luftveksling i boligen. Dette kan gjøres ved å feks sette inn en romventilator i tillegg til ventil som allerede er montert i vindu. Ventilator bør føres til friluft.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Wormdahl, Ragnar Andreas	9578-5995-4-683607	2026-02-15 15:09:21

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
15. feb. 2026

Oppdragsnummer
14-0068/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enebakkveien 72 - Andel 9 , 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
NORDSTRANDVEIEN AS v/ Ragnar Andreas Wormdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. februar 2007

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: 35719549
Forsikret i: Fremtind forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eiendomsdrift 1 AS, sluk, rør, toalett, membran, fliser

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smøremembran er lagt av Eiendomsdrift 1 AS

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

Nei

---

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: EDA AS, lagt inn ny strøm til leiligheten

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av utførende elktroinnstallatør i 2026

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny stikkledning fra kommunalt anlegg er lagt i 2022 av Lillestrøm Rør AS

---

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

Eventuell kommentar: Nytt kjøkken og nytt gulv og nye overflater i 2025

---

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utbedret av EDA i 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet ifm dette salget av eiendommen

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? Det er utført tilstandsrapport ifm dette salget

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?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 14-0068/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Wormdahl, Ragnar Andreas	**2026-02-15**

Identifikasjon

bankID Wormdahl, Ragnar Andreas

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



Adresse	
Enebakkveien 72, 0196 OSLO	
Dato for energimerking **13.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259148**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80752997**
Gårdsnummer **236**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **10,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **10,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
254,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
254,98 kWh/m²	**2 550 kWh**



Enebakkveien 72, 0196 OSLO

Detaljering

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



Enebakkveien 72, 0196 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Vedtatt i årsmøte den 1.9.2024 i medhold av lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er; «Borettslaget Enebakkveien 72». Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 22 andeler og det er opprettet ett andelsnummer og bruksenhetsnummer til hver bolig.

Kommentert [MF1]: Tja - kun pt. godkjent 20 hybelleiligheter - se min redegjørelse i e-post

Matrikkelnr	Adresse	Bruksenhetsnummer	Andelsnummer	Bruksenhetstype	Etasjeplan	P-rom	Andel felleskostnad	Andel pris
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0202	16	Bolig	Hovedetasje	11,5	4 %	2 875 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0201	15	Bolig	Hovedetasje	8,9	3 %	2 225 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0109	7	Bolig	Hovedetasje	17,5	6 %	4 375 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0108	6	Bolig	Hovedetasje	15,9	6 %	3 975 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0107	5	Bolig	Hovedetasje	10	4 %	2 500 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0106	8	Bolig	Hovedetasje	8	3 %	2 000 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0105	9	Bolig	Hovedetasje	8,9	3 %	2 225 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0104	2	Bolig	Hovedetasje	8,2	3 %	2 050 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0103	4	Bolig	Hovedetasje	6,6	2 %	1 650 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0102	1	Bolig	Hovedetasje	10,8	4 %	2 700 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0101	3	Bolig	Hovedetasje	9,8	4 %	2 450 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0106	17	Bolig	Underetasje	9,7	4 %	2 425 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0105	18	Bolig	Underetasje	11,1	4 %	2 775 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0104	19	Bolig	Underetasje	18,6	7 %	4 650 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0103	20	Bolig	Underetasje	10,3	4 %	2 575 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0102	21	Bolig	Underetasje	9,2	3 %	2 300 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	U0101	22	Bolig	Underetasje	8,7	3 %	2 175 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0207	10	Bolig	Hovedetasje	42,1	16 %	10 525 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0206	13	Bolig	Hovedetasje	12,3	5 %	3 075 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0203	14	Bolig	Hovedetasje	12,8	5 %	3 200 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0204	12	Bolig	Hovedetasje	9,7	4 %	2 425 000
236-45-0-0	Enebakkveien 72	H0205	11	Bolig	Hovedetasje	9	3 %	2 250 000

Tabell 1 - Felleskostnader basert på leilighetens størrelse

Dokumentet er elektronisk signert

2.2 *Eierskifte*[1]

Styret skal i utgangspunktet ikke godkjenne nye andelseiere, og godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erververen har rett til å ta boligen i bruk frem til det foreligger en rettskraftig dom at erververen har rett til å erverve andelen eller ikke.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier via rettsvesenet, i tilfelle der styret nekter godkjenning, vil laget i felleskap måtte betale for kostnad til advokat.

2.3 *Forkjøpsrett*[3]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Om generalforsamlingen med to tredjedels flertall går inn for å innføre forkjøpsrett, vil uansett ikke forkjøpsretten gjelde når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Om det er vedtatt forkjøpsrett, skal styret sørge for at andelseierne varsles skriftlig[4] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager. Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[5]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Kommentert [MF2]: Slik innføring av forkjøpsrett vil i praksis kreve at alle tilslutter - altså ikke tilstrekkelig med to tredjedels flertall slik det nå står
Jeg forslår at dere fjerner hele bestemmelsen med unntak av 1 setning

slettet: bruk av

[1] Denne bestemmelsen forutsetter godkjennelse i Styret med vanlig flertall
[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.
[3] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.
[4] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.
[5] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

Dokumentet er elektronisk signert

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Særlig om bruksretter

(1) Andelseiere med bolig i underetasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom og kjøkken i under etasje.

(3) Andelseiere med bolig i 1. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken i 1. etasje.

(4) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken i 2. etasje.

3.3 Overlating av bruk til andre

Formatert: Innrykk: Venstre: 1,93 cm, Ingen punktmerking eller nummerering

formaterte: Norsk (bokmål)

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Selv om andelseieren selv ikke har bodd i boligen, kan man overlate bruken til andre, herunder leie ut i korte eller lengre perioder.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i hybelleiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30, samt ved under alminnelig nattero.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[6]

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[7]

Dokumentet er elektronisk signert

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,

[6] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.
[7] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

Dokumentet er elektronisk signert

gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

slettet: ¶

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[8]

(1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

5

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også kjøkken, vaskerom og korridor som er fellesareal i sameiet. Vedlikehold må utføres slik at fellesrom holder alminnelig god standard.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt denne plikten ikke ligger på eierseksjonssameiet i henhold til sameiets vedtekter.

(4) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

(5)Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskift- ninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, felleslån, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av Tabell 1 som henvist til Artikkel 2.1, med mindre Generalforsamlingen vedtar en ny fordelingsnøkkel med to tredjedelers flertall. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når sær-

Dokumentet er elektronisk signert

lige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

[8] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

Dokumentet er elektronisk signert

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Borettslaget forbeholder seg retten til å bruke OBOS eller lignende tilbydere til å kreve inn felleskostnader på vegne av styret.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[9] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

[9] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

Dokumentet er elektronisk signert

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Siden laget opprinnelig ble stiftet av ett aksjeselskap, og det oppstår ett scenario der stifter fortsatt skulle sitte på andels leiligheter man ikke har solgt, vil ikke ett nytt styre eller flertall i generalforsamlingen kunne påberope habilitet problemer overfor stifter. Det er stifter som sitter på eier rettighetene til selve bygget, det vil si bygningsmassen og lignende, som ikke tilfaller noen av andels leilighetene.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier eller ett styremedlem kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Dokumentet er elektronisk signert

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer.[10] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.10 Forretningsfører

Agio Forvaltning er borettslagets forretningsfører. Avtalen kan sies opp etter generalforsamlingens vedtak med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

[10] Det er ett minimumskrav om at Styret skal ha minst 3 medlemmer som henvist til brl. § 8-1.

Dokumentet er elektronisk signert

7.11 Habilitet for styremedlemmer

Styremedlem bør ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret kan ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Stifters særlige utbyggingsretter

Stifter har rett til – uten behandling på generalforsamling – å utvikle / bygge om underetasjen til flere boenheter, og herunder utvide og tinglyse nye andeler i borettslaget i samsvar med planer for underetasjen. Styret og andelseierne plikter å medvirke til de prosesser som må gjennomføres for realisering av disse planene.

Verken Styret eller Generalforsamlingen må fatte beslutninger som er til hinder for Stifters planer for utbygging etter denne bestemmelsen.

Kommentert [MF3]: Er det andre planer for eiendommen så bør disse omtales tilsvarende.

Formatert: Innrykk: Venstre: 1,71 cm

9 Diverse

9.1 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

9.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Dokumentet er elektronisk signert

292 - Stiftelse...

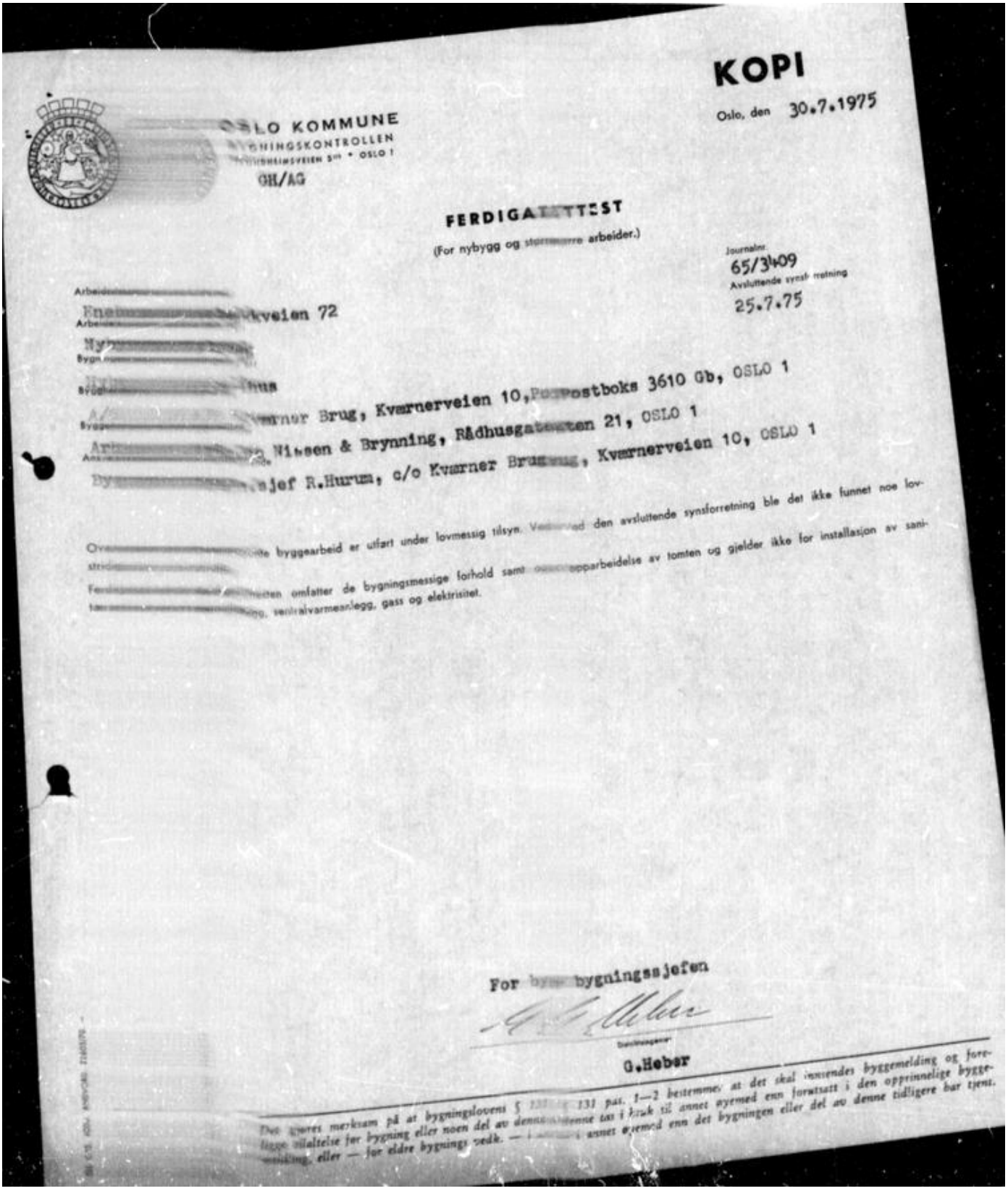
Name	Date
Wormdahl, Ragnar Andreas	**2024-09-20**

Identification

bankID Wormdahl, Ragnar Andreas

SIGNICAT

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



KOPI

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible] • OSLO 1
GH/AG

Oslo, den 30.7.1975

FERDIGATTEST

(For nybygg og storre arbeider.)

Journalnr.
65/3409
Avsluttende synsforretning
25.7.75

Arbeidsstedets adresse
[illegible]kveien 72
Arbeidets art
Ny[illegible]
Bygningens art
[illegible]hus
Byggherre
A/[illegible]verner Brug, Kværnerveien 10, Postboks 3610 Gb, OSLO 1
Arkitekt, ingeniør eller annen ansvarlig rådgiver
Arn[illegible] Wiksen & Brynning, Rådhusgatesten 21, OSLO 1
Byggeleder
By[illegible]sjef R.Hurum, c/o Kværner Brug, Kværnerveien 10, OSLO 1

Overfor ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig forhold.

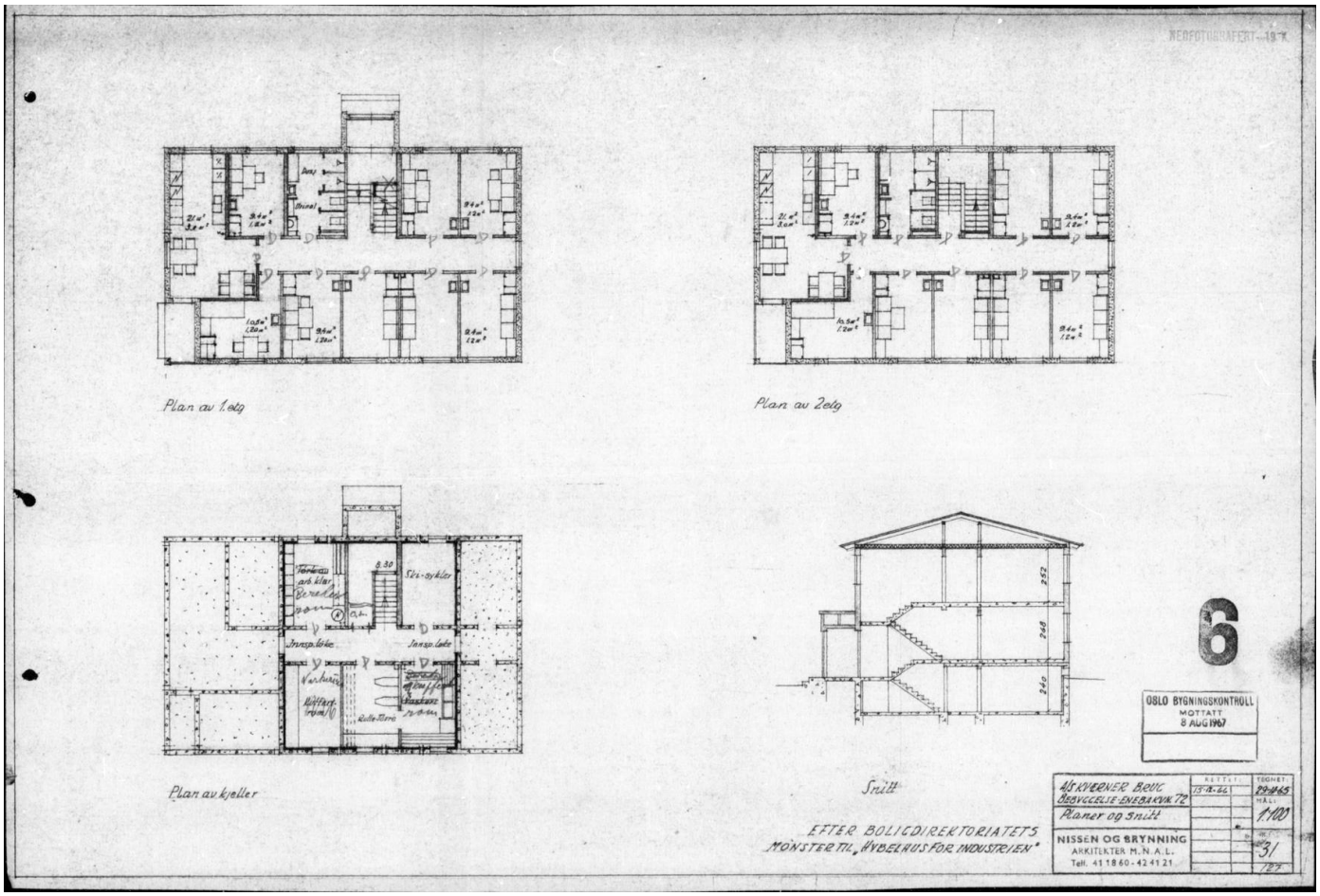
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær, ventilasjon, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For byg bygningssjefen

Underskrift

G.Heber

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


Plan av 1.etg
Plan av 2etg
Plan av kjeller
Snitt
6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 AUG 1967
AS KVERNER BRUG
OBSVGGELSE-ENEBAKVK. 72
Planer og snitt
1:100
NISSEN OG BRYNNING
ARKITEKTER M.N.A.L.
Tel. 41 18 60 - 42 41 21
31
EFTER BOLIGDIREKTORIATETS
MØNSTER TIL „HYBELHUS FOR INDUSTRIEN"

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

KOPI

Dato: 25 JAN. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200413290-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 72	Eiendom:	236/45/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest	Adresse:	Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

TILLATELSE - ENEBAKKVEIEN 72

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Søknaden omfatter ombygging av hybelhus. BRA er oppgitt til 324 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 ledd fritas tiltakshaver for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser anses ikke å bli berørt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter ombygging av hybelhus. Det søkes om bruksendring av underetasje (fra bod- og vaskekjeller til hybler) og ombygging av eksisterende hybler i 1. og 2. etasje. Flere fellesrom søkes ominnredet til hybler. Det vil bli foretatt en generell brannteknisk oppgradering mht. brannceller, rømningsveier og varsling med ledelys og nødlys.

Ansvarlig søker opplyser om at det opprinnelig har vært 16 hybler i bygningen (dagens hybelantall er omkring det dobbelte). Det opplyses videre om at boenheter som ikke tilfredsstiller forskriftens krav til rømningsvei, takhøyde og romvolum saneres og tilbakeføres til bodformål eller slås sammen med

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

tilliggende hybel. Ved omsøkt tiltak reduseres antall hybler til 20 stk (6 stk i underetasje, 8 stk i 1. etasje og 6 stk i 2. etasje). BRA er oppgitt til 324 m^2.

Spesielle forhold:
Det vises til ulovlighetssak (saksnr. 200409892) og varsel om pålegg og tvangsmulkt datert 22.11.2004. Det vises i varselet til at Brann- og redningsetaten i 2004 foretok et branntilsyn på ovennevnte eiendom. Det ble konstatert at det var gjort bygningsmessige endringer som hadde ført til svekkelse av de brannsikkerhetsmessige forholdene. Av opplysningene som Plan- og bygningsetaten mottok, gikk det fram at endringene også gjaldt planløsning og økning av antall hybelenheter. De tidligere foretatte endringsarbeidene er utført uten tillatelse. Tiltak som griper inn i branncellebegrensende bygningsdeler og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd, bokstav c og e.

Det søkes nå om godkjennelse i ettertid. I henhold til gebyrregulativets § 4-3 vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på 50 % av fullt behandlingsgebyr ("igangsetting uten tillatelse").

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsplan S- 444 vedtatt 22.07.1952.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det oppgis at hybelhuset i dag har 27 hybler og en 2-roms bestyrerleilighet. Etter ombygging/teknisk oppgradering, får bygget 19 hybler og en bestyrerleilighet. Det oppgis videre at Oslo kommunes parkeringsnorm (for biler og sykler) er ivaretatt.

Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent den 21.01.2005.

Ansvar:
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- Enerhaugen Arkitektkontor AS: Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende – samtlige bygningstiltak, tiltakskl. 2.
- Tømrermester Kjetil Eriksen as: Ansvarlig utførende/kontrollerende . diverse brannteknisk oppgradering i hybelhus, tiltakskl. 2.

Kontroll:
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421, OSLO

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200413290-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 72	Eiendom:	236/45/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest	Adresse:	Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

GODKJENNING AV FORETAK - ENEBAKKVEIEN 72

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt tillatelse av 25.01.2005 foreligger det søknad om nytt ansvarlig foretak av 07.11.2005.

Søknaden omfatter nytt ansvarlig foretak for fagområdene PRO/KPR/UTF/KUT brannalarmanlegg, tiltakskl. 2.

I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om ansvarsrett.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Ansvar:
AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS: PRO/KPR/UTF/KUT brannalarmanlegg, tiltakskl. 2.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Det oppgis i søknaden at det må anlegges nytt varslingsanlegg for eiendommen. I opprinnelig søknad var det forutsatt at opprinnelig anlegg kunne benyttes. Endringen er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning, og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421, OSLO

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 11 OKT. 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200413290-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 72	Eiendom:	236/45/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest	Adresse:	Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Sørligata 8A, 0577 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

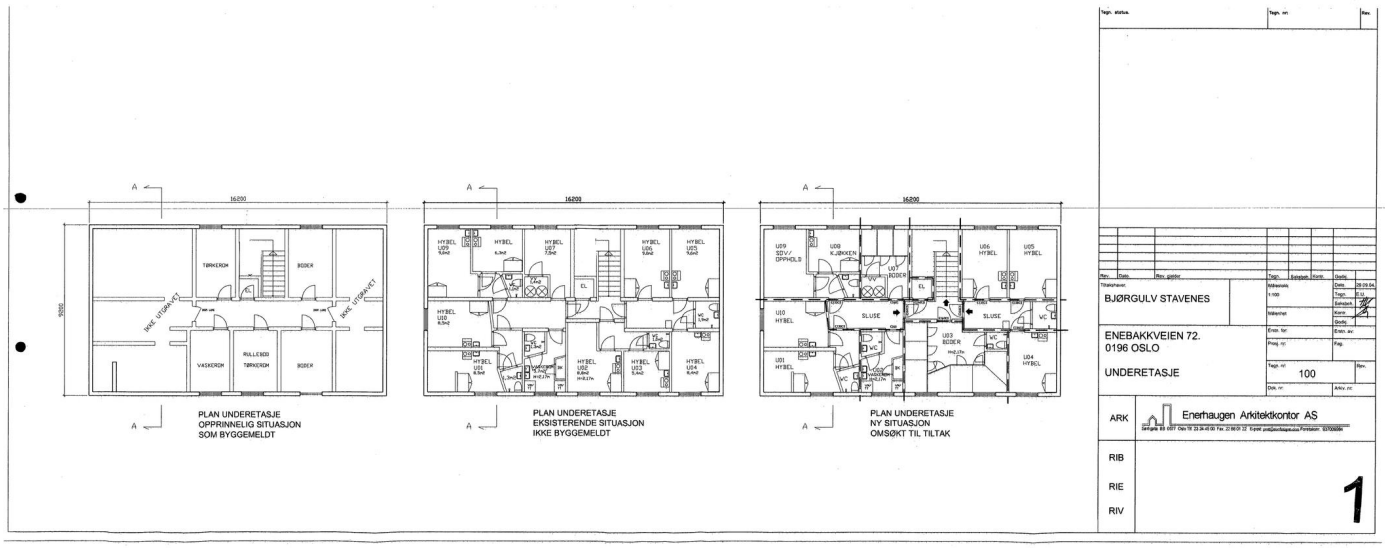
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

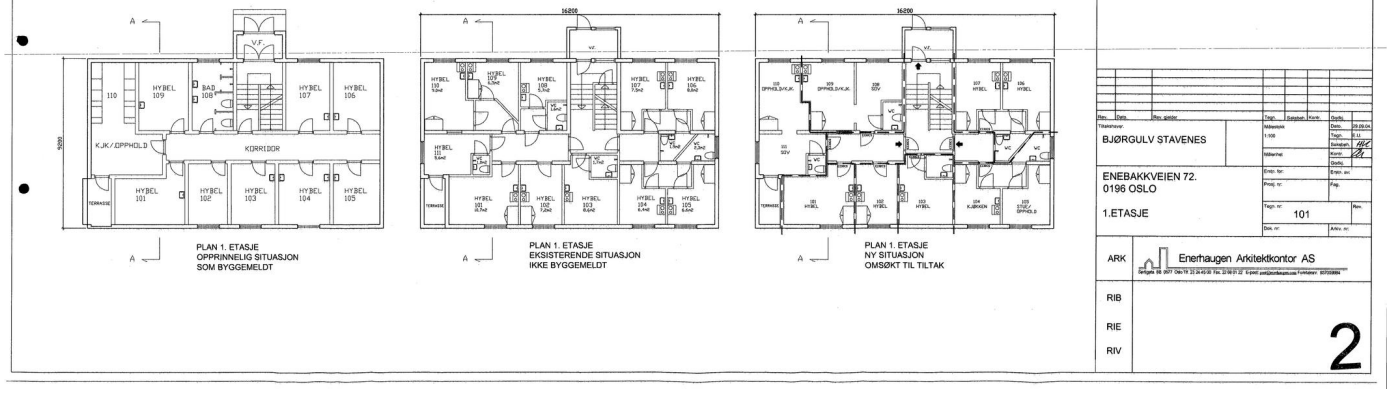
NOTATBLAD

Arbeidsste (Matrisenumm adresse)	Gnr / Bnr:	236 / 45	Saksnummer
Arbeidets c bygningens art	Adresse:	ENEBAKKVEIEN 72	Innlevert
	Saksnr:	2004/13290	
Tiltakshave	Registrert dato:	07122004	
Ansvarlig søker			

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

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


A
16200
TØRKEROM
BØDER
IKKE UTGRAVET
IKKE UTGRAVET
VASKEROM
RULLEBOD
TØRKEROM
BØDER
9000
A
PLAN UNDERETASJE
OPPRINNELIG SITUASJON
SOM BYGGEMELDT
A
16200
HYBEL U09 9,0m2
HYBEL
HYBEL U07 7,0m2
HYBEL U06 9,0m2
HYBEL U05 9,0m2
HYBEL U10 8,0m2
HYBEL U02 9,0m2
HYBEL U03 9,0m2
HYBEL U04 9,0m2
HYBEL U01 9,0m2
A
PLAN UNDERETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON
IKKE BYGGEMELDT
A
16200
U09 SOV./ OPPHOLD
U08 KJØKKEN
U07 BØDER
U06 HYBEL
U05 HYBEL
U10 HYBEL
SLUSE
SLUSE
U02 BØDER
U01 HYBEL
U03 BØDER
U04 HYBEL
A
PLAN UNDERETASJE
NY SITUASJON
OMSØKT TIL TILTAK
Tegn. status.
Tegn. nr.
Rev.
Rev.
Dato
Rev. gjelder
Tegn.
Sjekket
Kontr.
Godkj.
Tiltakshaver
BJØRGULV STAVENES
Målestokk
1:100
Dato
05.09.04.
Tegn.
STU
Sjekket
Målestokk
Kontr.
Godkj.
ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO
Eiend. bet.
Eiend. nr.
Prosj. nr.
Reg.
UNDERETASJE
Tegn. nr
100
Rev.
Dok. nr.
Arkiv. nr.
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
RIB
RIE
RIV
1



Tegn. status. | Tegn. nr. | Rev.

Rev. | Dato. | Rev. gjelder | Tegn. | Sjekket | Kontr.

Tiltakshaver:

BJØRGULV STAVENES

ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO

1.ETASJE

Målestokk 1:100 | Dato. 20.09.04 | Tegn. K.U. | Sjekket. | Kontr.

Målenhet: | Godkj.

Endr. hjr: | Endr. anv.

Prosj. nr: | Fag.

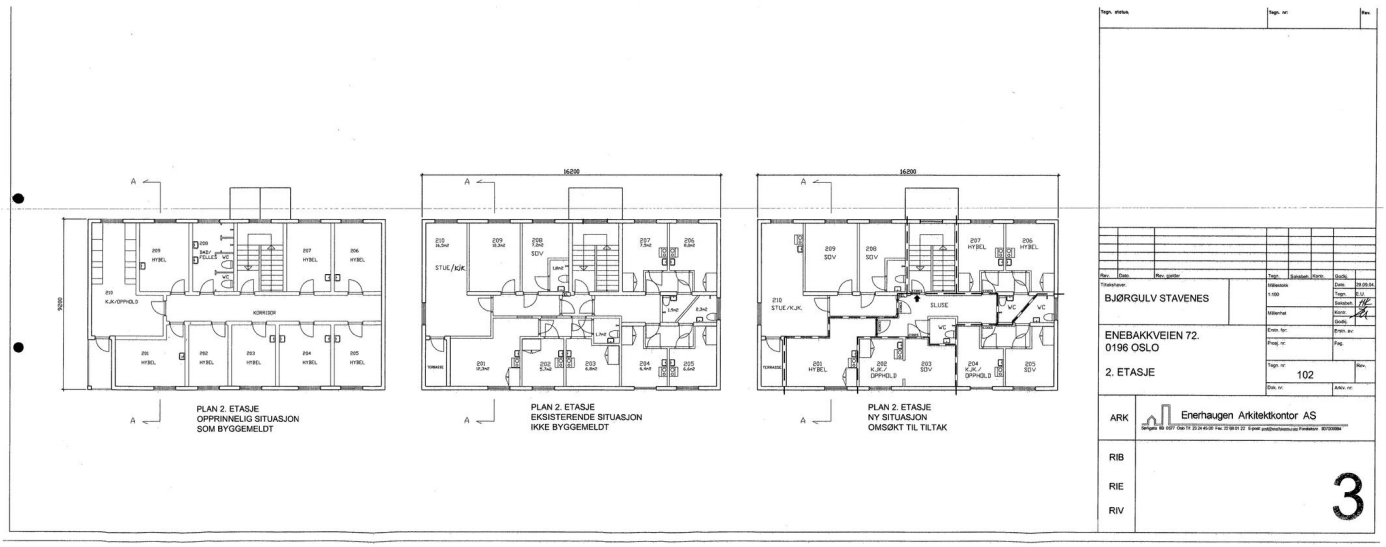
Tegn. nr: 101 | Rev.

Dok. nr: | Arkiv. nr:

ARK | Enerhaugen Arkitektkontor AS
Getligata 68 0507 Oslo Tlf: 22 24 43 00 Fax: 22 60 01 22 E-post: post@enerhaugen.com Foretaksnr: 837059894

RIB
RIE
RIV

2



PLAN 2. ETASJE
OPPRINNELIG SITUASJON
SOM BYGGEMELDT

PLAN 2. ETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON
IKKE BYGGEMELDT

PLAN 2. ETASJE
NY SITUASJON
OMSØKT TIL TILTAK

Tegn. status. | Tegn. nr. | Rev.

Rev. | Dato. | Rev. gjelder | Tegn. | Sjekket | Kontr. | Godkj.

Tiltakshaver:
BJØRGULV STAVENES

ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO

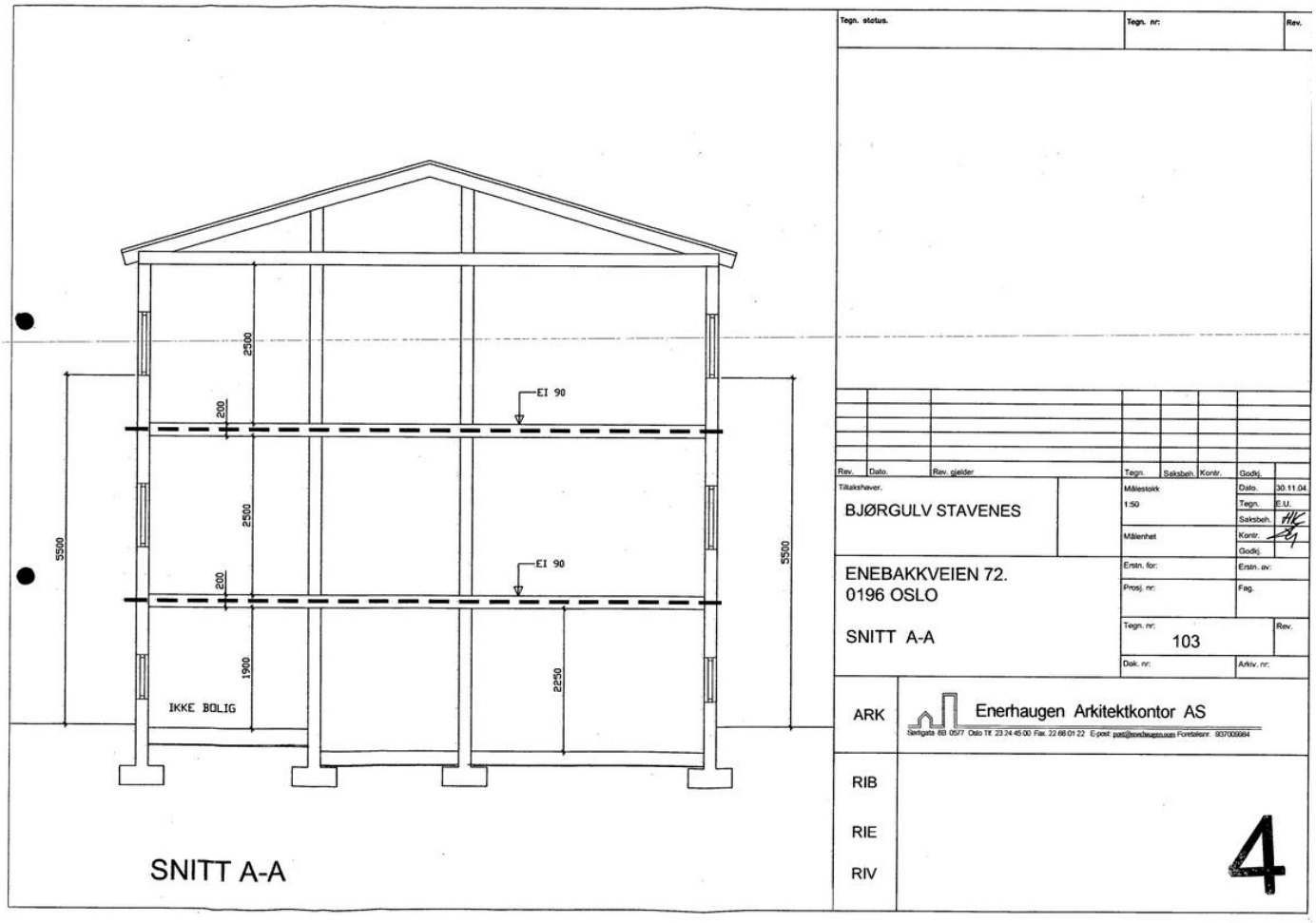
2. ETASJE

Målestokk 1:100
Målenhet
Dato: 29.09.04
Tegn.: ELU
Sjekket:
Kontr.:
Godkj.:
Endr. av:
Endr. fyr:
Proj. nr:
Fag:
Tegn. nr: 102
Rev.:
Dok. nr:
Arkiv. nr:

ARK | Enerhaugen Arkitektkontor AS
Gamlevei 69 0577 Oslo Tlf: 22 24 40 00 Fax: 22 98 91 22 E-post: post@enerhaugen.no Foretaksnr: 974333884

RIB
RIE
RIV

3


Tegn. status.
Tegn. nr:
Rev.
2500
200
EI 90
2500
200
EI 90
1900
IKKE BOLIG
2250
5500
5500
Rev.
Dato.
Rev. gjelder
Tegn.
Saksbeh.
Kontr.
Godkj.
Tiltakshaver.
BJØRGULV STAVENES
Målestokk
1:50
Dato.
30.11.04
Tegn.
E.U.
Saksbeh.
Målenhet
Kontr.
Godkj.
ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO
Ernstn. for:
Ernstn. av:
Prosj. nr:
Fag.
SNITT A-A
Tegn. nr:
103
Rev.
Dok. nr:
Arkiv. nr:
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
RIB
RIE
RIV
4
SNITT A-A

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.05.2022
Bente Nygård	201707571 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Riise	

Adresse:	ENEBAKKVEIEN 72	Eiendom:	236/45/0/0
Tiltakshaver:	ENEBAKKVEIEN OSLO AS	Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Enebakkveien 72

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye baderom i 1. etasje, mottatt 21.04.2022.

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 201707571			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1. etasje	A204	07.04.2017	1/13

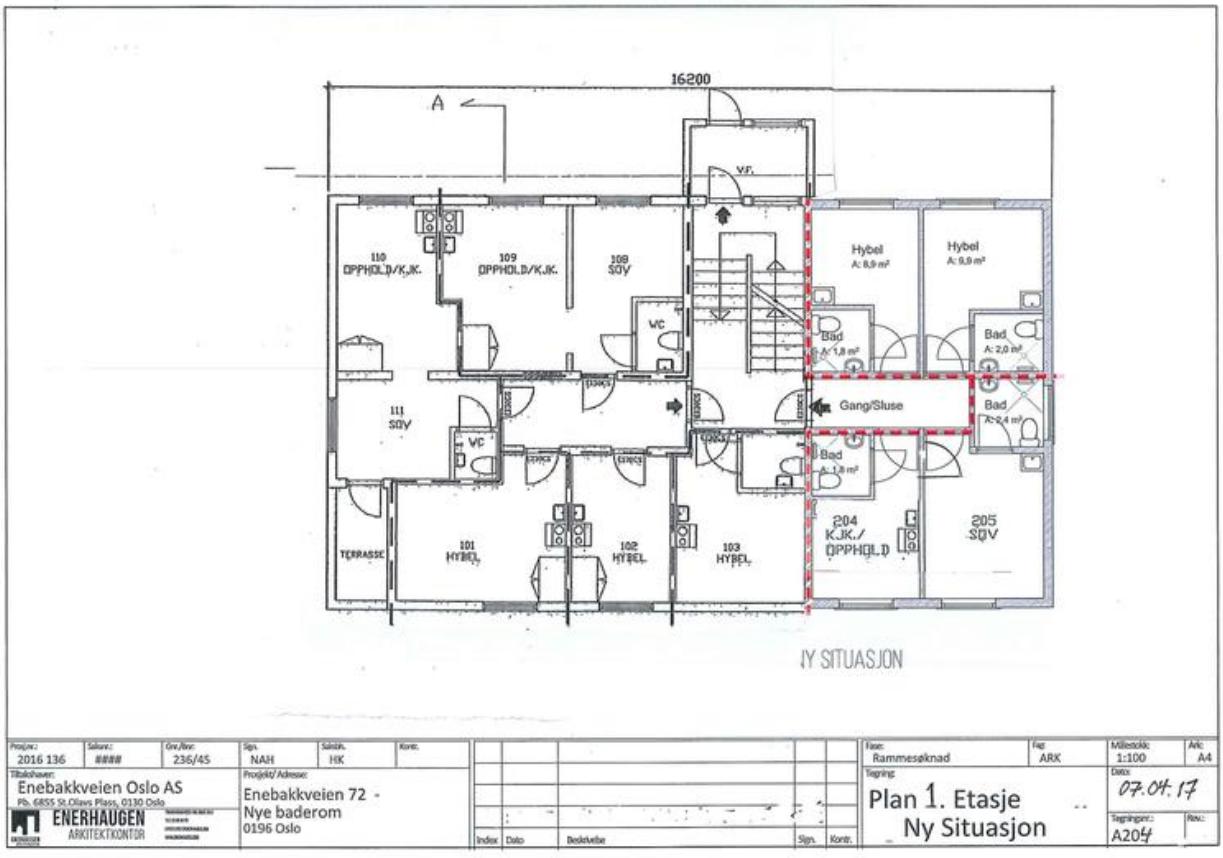
Klagefristen er tre uker

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/

Vennlig hilsen

Vegard Riise - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ENEBAKKVEIEN OSLO AS, Postboks 6855 St. Olav Plas, 0130 OSLO



Proj.nr.: 2016 136	Saksnr.: ####	Grn./Bnr.: 236/45	Sign.: NAH	Sakskh.: HK	Kontr.				Fase: Rammesøknad	Fag: ARK	Målestokk: 1:100	Ark.: A4
Tiltakshaver: Enebakkveien Oslo AS Pb. 6855 St.Olavs Plass, 0130 Oslo ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR			Prosjekt/ Adresse: Enebakkveien 72 - Nye baderom 0196 Oslo						Tegning: Plan 1. Etasje Ny Situasjon		Dato: 07.04.17	
						Index	Dato	Beskrivelse		Sign. Kontr.	Tegningsnr.: A204	Rev.:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støttemur

Arbeidssted
Enebakkveien 72

Matr.nr.
73/1582

Byggherre

Oslo kommune,Veivesenet
Herslebsgate 19,

OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Eilif Eggen
Oslo Veivesen
Herslebsgate 19

OSLO 5

KR/AG
Dato

12.februar 1975

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

For byg[illegible]ingssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Enebakkveien 72	Journalnr.: 73/1582	Tegn. nr.: 1-
Arbeidets art: Støttemur.	Innlevert: 8/5-73	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo kommune, veivesenet, Trondheimsvn. 5, Oslo-*		
Byggemelder: " " "		

Dato: 14. mai 1973 IB/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vår påtegning av 11/5-73 på kartet.

Drens og overvann forutsettes ledet bort på en tilfredsstillende måte.

Det forutsettes at intet arbeide igangsettes før det er undersøkt i vannverket, lysverket og televerket om eventuelle ledningers eller kablers beliggenhet.

Betryggende beskyttelse (gjerde, beplantning e.l.) må anordnes på toppen av muren (kfr. kontrollören.)

I henhold til bygningsvedtektens § 97 overlates kontrollen av arbeidets utførelse og statiske beregninger til Oslo veivesen.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —·— _____

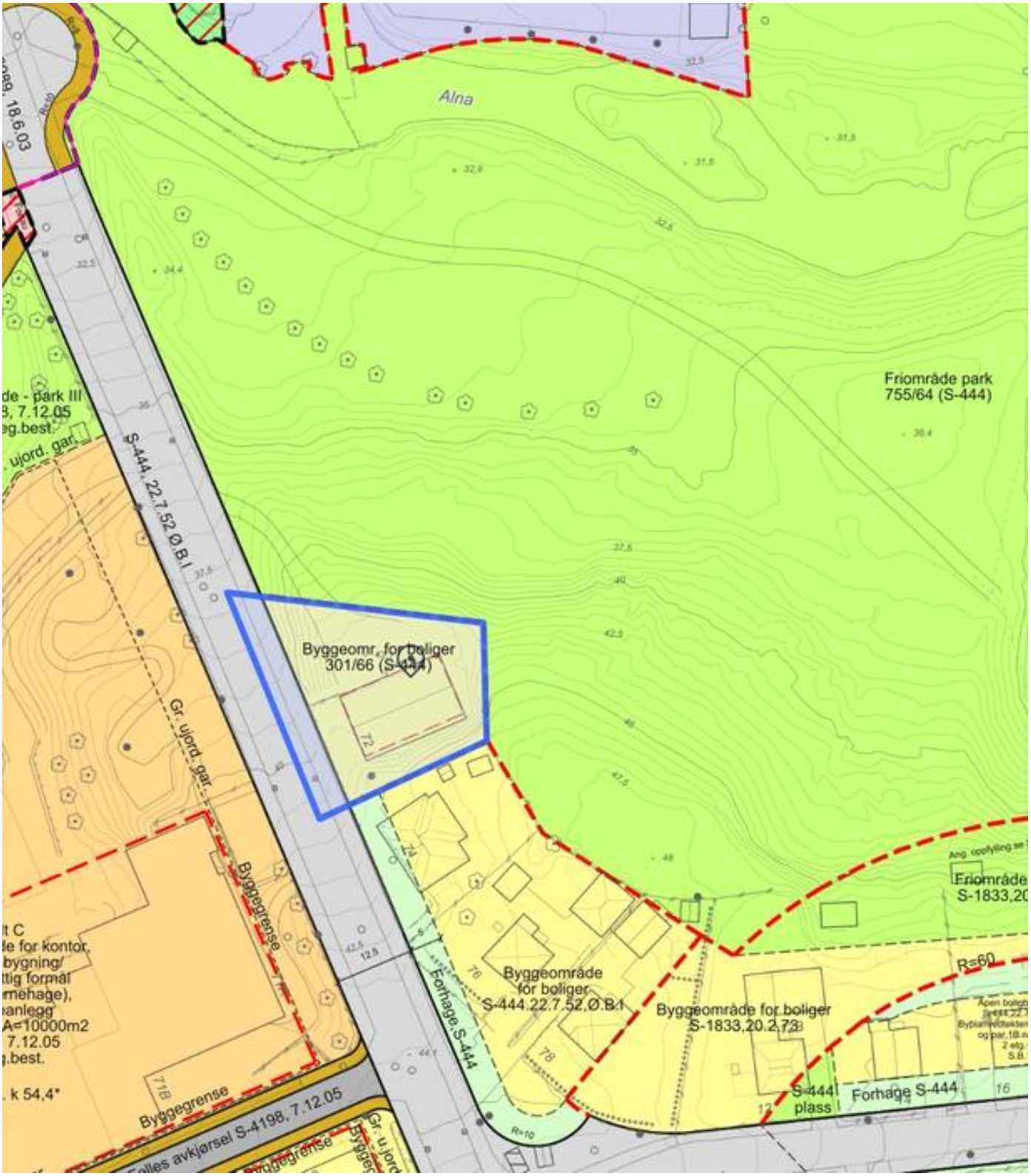
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

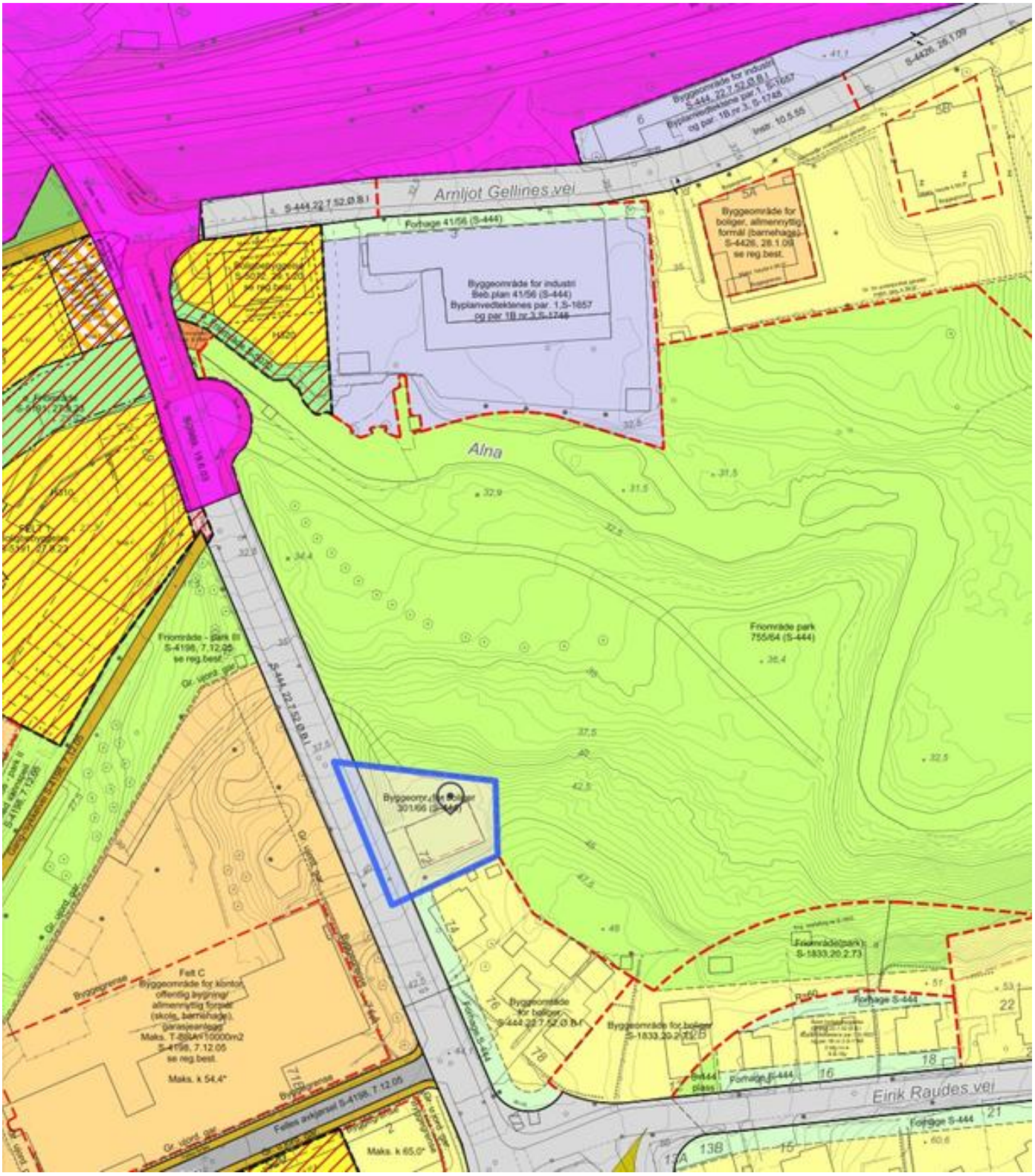
- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem. I. Bue

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


Alna
Friområde park
755/64 (S-444)
S-444, 22.7.52 Ø.B.I
Byggeomr. for boliger
301/66 (S-444)
Gr. ujord. gar.
Byggegrense
Byggeområde
for boliger
S-444.22.7.52.Ø.B.I
Byggeområde for boliger
S-1833,20.2.73
Forhage S-444
S-444
plass
Forhage S-444
R=60
R=10
Byggegrense
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05


Arnljot Gellines vei
Forhage 41/56 (S-444)
Byggeområde for industri
Bebplan 41/56 (S-444)
Byplanvedtektenes par. 1,5-1657
og par 1B nr 3,5-1748
Byggeområde for boliger, allmennyttig formål (barnehage)
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Alna
Fnområde park
755/64 (S-444)
Fnområde - park III
S-4198, 7.12.05
se reg.best
Felt C
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, barnehage), garasjeanlegg
Maks. T-BRA 10000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best
Maks. k 54,4*
Maks. k 65,0*
Fnområde(park)
S-1833.20.2.73
Byggeområde for boliger
S-1833.20.2.12B
Eink Raudes vei
Forhage S-444

Oslo

30166

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan fra offentlig park til bolig. Enebakkveien 72.

30166 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.06.1966
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 196602481
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-444

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

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

Vedtaksdato: 22.07.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201394
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Vei reg. ved Ryenbergvn. oppheves,sak 199/74
Knytning(er) mot andre planer: V170787, 30166, 4156, 46475, 11868, V070951, 33474, 75564, 36156, V241159, V161052, 28682, V100555, V110396, 33390, V151100, V231095, V221096N2

Dokumentet består av 6 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/04-37	27/10-1938	08/03-1939 (S-133GO)	V B.II
172A	08/06-37	08/12-1938	03/02-1939 (S-132GO)	V B.III
173	14/09-37	26/02-1942	04/06-1942 (S-171GO)	N B I
174	11/01-38	20/06-1940	17/10-1940 (S-161GO)	V B I
177	27/09-38	16/10-1942	22/12-1942 (S-179GO)	Grunerl.
			23/05-1947	26/09-1947 (S-200GO)
178	10/01-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-172GO)	Ø B III
179	02/05-39	30/10-1946	17/07-1947 (S-198GO)	Ø B II
181	10/10-39	05/02-1942	04/06-1942 (S-173GO)	N B II
182A	28/11-39	05/12-1946	28/04-1947 (S-195GO)	Ø B V
183	13/02-40	24/09-1942	06/11-1942 (S-178GO)	Ø B IV
184	02/04-40	14/12-1951	22/07-1952 (S-444)	Ø B I
188	06/05-41	22/02-1942	06/11-1942 (S-177GO)	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.

B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn: "I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for: 1. Boliger. 2. Forretningslokaler. I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

paragraf 2

Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer. Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.

Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

paragraf 3

All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.

Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

paragraf 4

Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m . Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

paragraf 5

Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.

Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.

Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

paragraf 6

Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

paragraf 7

Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

paragraf 8

I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.

Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

paragraf 9

Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

paragraf 10

Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.

Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.

Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).

Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk , men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" -

Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.

2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.

b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.

c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

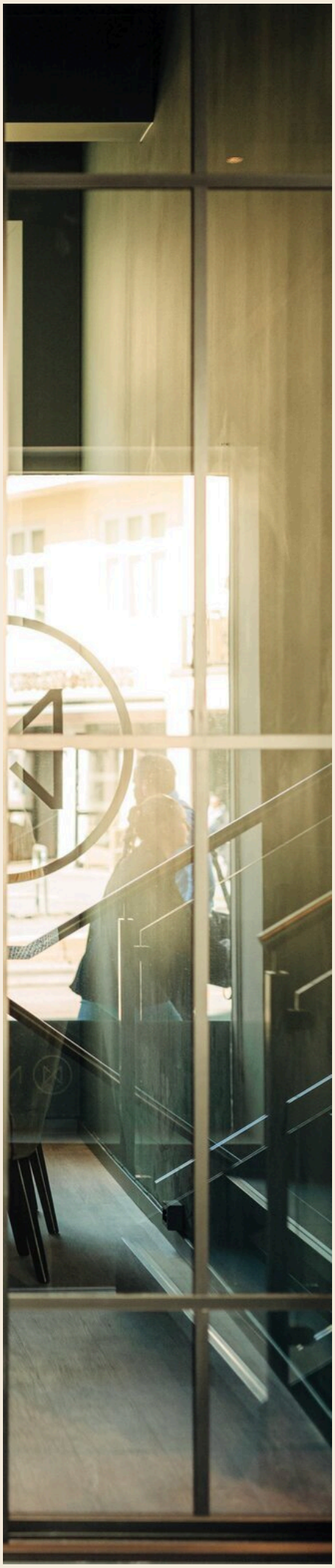
Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

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 -
Leilighet og fritidsleilighet

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 Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **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: 14-0068/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enebakkveien 72 - Andel 9 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Mats V. Lomsdal

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036

Albertine Elizabeth Tønsberg

Eiendomsmegler MNEF
P33 Eiendomsmegling AS
a.tonsberg@nordvikbolig.no
480 46 504

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