NORDVIK

Ekebergveien 41

3 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ekebergveien 41

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
19	Vedlegg
52	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
147	Nabolagsprofil
149	Kontaktinfo
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende 4-roms loftsleilighet med fantastisk utsikt | Parkering m/ lader | Stor balkong | Sjelden mulighet

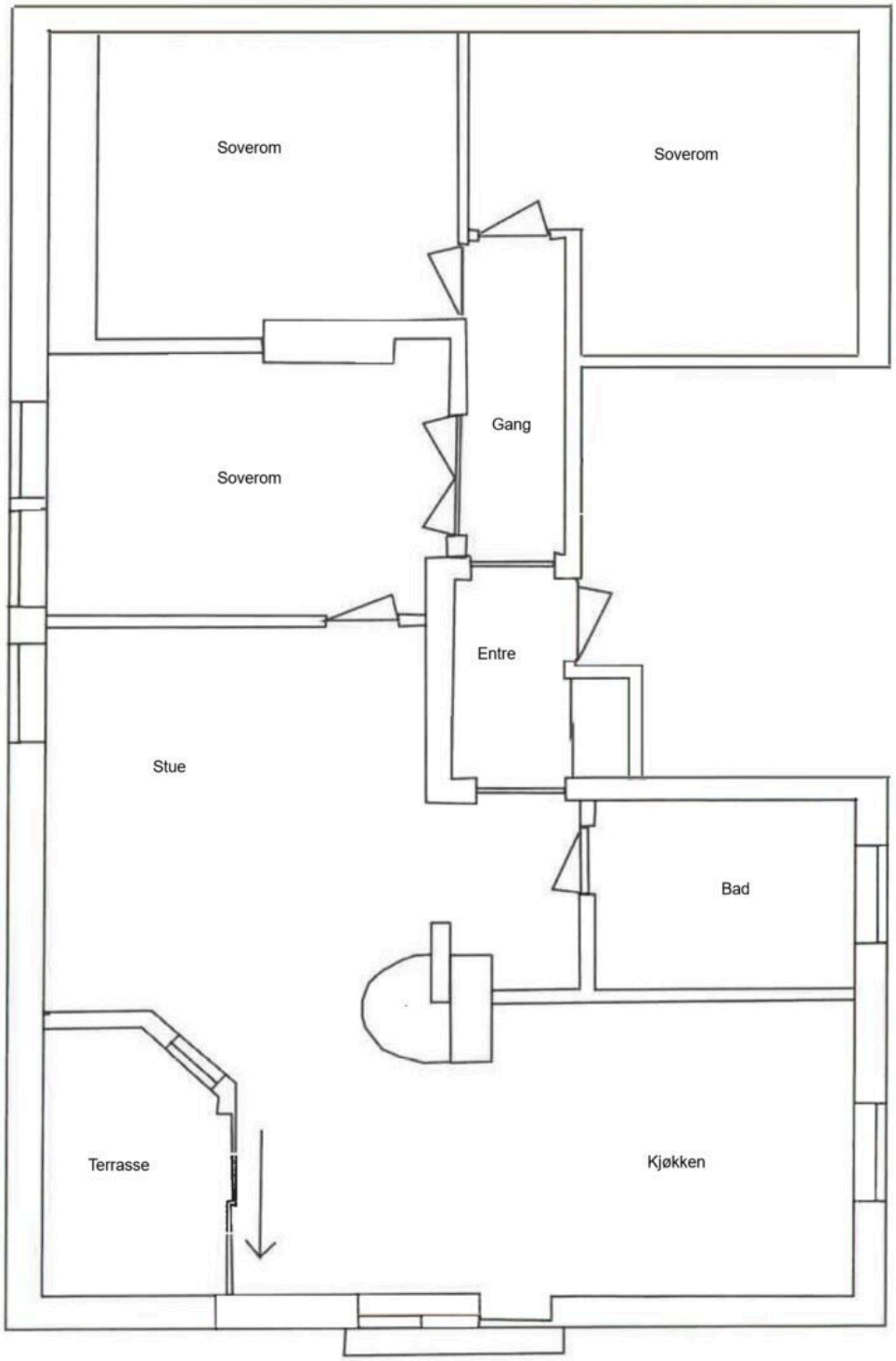
Prisantydning	**8 200 000,-**
Omkostninger	**213 200,-**
Totalpris	**8 686 892,-**
Fellesgjeld	**273 692,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 210,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1938**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en lys og attraktiv loftsleilighet i byggets 3. etasje med en fantastisk utsikt over Oslo. Boligen kombinerer kan by på både sjarme og funksjonalitet. Dette er en god familiebolig hvor det praktiske er i førersetet. Leiligheten ligger i et rolig og veletablert område, med flotte turmuligheter og kort vei til offentlig transport

Stor terrasse på 5 kvm med fantastisk utsikt
Egen biloppstillingsplass m/ lader
Bod i underetasje på 6 kvm
Peis i stue
3 soverom
Alle overflater malt i 2019
Oppvarming via radiatorer tilknyttet bergvarme
Lys og luftig loftsleilighet med smart planløsning

Planløsning



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0044/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 41, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 150, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Marie Hovdenak
Henrik Reistad

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
273 692,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 473 692,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
211 820,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
213 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
226 200,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 686 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 699 892,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, stue
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Bod
Total BRA: 6 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller: Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen. Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske

materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bruksarealet i leiligheten er svært vanskelig å måle helt nøyaktig med håndverktøy grunnet skjevheter i gulv, tak, skråtak, vinkler og vegger som ikke er parallelle samt noen ukjente "kasser/søyler og ukjente veggtykkelser. Det er ikke utført en 3D-scanning av leiligheten for å hente ut arealet. Arealoppmålingen kan derfor ha avvik utover Avhendingslova § 3-3 andre ledd, selv om oppmålingen er utført etter beste presisjon med det utgangspunktet beskrevet. Dersom areal er et viktig grunnlag for kjøp eller salg av denne leiligheten anbefales det at det utføres en 3D-scanning av arealet før kjøp/salg.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
- Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik: Det er påvist at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Dette ble registrert fra undersiden rundt gjennomføringene av bjelker.
Tiltak: Ved manglende tett damsperre vil varmluft slippe igjennom og kan føre til kondens i konstruksjonen. Det var ingen klare indikasjoner på at dette er et pågående problem eller at det har oppstått skade. Om det skal foretas oppussing bør det gjøres tetningstiltak her. Ellers bør det overvåkes jevnlig for å raskt kunne oppdage endringer som tilsier at ytterligere undersøkelser må foretas eller videre utbedringer av løsningen.

- Vinduer
Vurdering av avvik: Vinduene bærer preg av elde og værslitasje. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.
Tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Det er ingen nødoverløp fra terrassen og det er tett rekkverk. Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert en det som er nevnt, det betyr at det kan være feil eller skader som ikke er omtalt da ikke hele terrassen har vært mulig å vurdere. Det støpte dekke er slitt på balkongen ut fra kjøkken.
Tiltak: Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke fører til skade, og at nedbør ledes bort på en kontrollert måte. For tette terrasser, særlig over underliggende rom, vil manglende sekundær avvanning (nødoverløp) innebære økt risiko for vannoppstuving og fuktskader ved tilstopping av sluk. Løsningen anses derfor som sårbar og ikke robust mot påregnelige avvik som ising og tilsmussing. Etablering av sekundær avvanning, eksempelvis nødoverløp med kontrollert utløp, anbefales for å redusere risiko for vannoppstuving og fuktskader. Tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig. Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNVENDIG
- Overflater
Vurdering av avvik: Det er registrert noe sprekkdannelser i skjøter i gulv. Det er registrert noe knirk.
Tiltak: Eier opplyser at dette trekker seg tilbake i varmere perioder. Dette gjelder i hovedsak i stue og kjøkken. Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

- Etasjeskille/gulv mot grunn
Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Begge avvik er registrert i stue og på soverom.
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

- Pipe og ildsted
Vurdering av avvik: Enkelte dører subber i karm.
Tiltak: Det vil være hensiktsmessig med noe justeringer, selvom om dørene fungerer i dag.

3. ETASJE (LOFT) > BAD
- Overflater vegger og himling
Vurdering av avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vinduet over badekar er ikke tilstrekkelig sikret for

fuktbelastning. Det er ikke fliser under servantskap og det er hull etter tidligere oppheng.
Tiltak: Vinduet bør sikres bedre for fukt/vann. Slik badet er har vært i bruk til nå virker det likevel ikke som om vinduet har tatt noen merkbar skade av plasseringen. Men vær oppmerksom på denne risikoen. Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. I servantskapet er det hull i vegger og ingen fliser. Dette er definert som en våtsone og er ikke tilstrekkelig sikret for dette. Hullene bør tettes med egnet fuge. Eller er det vurdert til ikke å være økonomisk rasjonelt for videre utbedring av veggen som et enkeltstående tiltak. Baderommet er fra ukjent tid dog eldre. Det er vurdert til å være fra et sted på 1990-tallet til overgang til 2000.

- Overflater Gulv
Vurdering av avvik: Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.
Tiltak: Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom. Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell. Eier opplyser at de ikke har hatt problemer med løsningen, men viktig med jevnlig rengjøring av sluk.

- Sluk, membran og tettesjikt
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes. Om det ligger en membran på rommet er denne utløpt på normal brukstid. Det er ukjent malingssystem på veggene. Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone rundt servant.
Tiltak: Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på en eventuell membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer. For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Ved oppussing må sluk skiftes. Basert på den vurderte alderen på badet vil det være nødvendig med oppussing på sikt og det kan ikke gis noen garanti på gjenværende holdbarhet og videre bruk er på kjøpers/eiers risiko. Om det ikke passer seg med en renovering umiddelbart bør det benyttes et lukket dusjakbinett for å hindre vannbelastning på gulv og vegger. Løsningen med mangelfull utførelse i veggen i servantskapet gir fare for fukt i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen. Vann kan trenge inn gjennom utettheter og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

- Ventilasjon
Vurdering av avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet har ikke tilluftsventilering.
Tiltak: Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Spalten under dør bør utvides da denne er liten, men rommet fungerer med avviket. Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften) Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning. Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannledninger
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Avløpsrør
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene. Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Dører
Vurdering av avvik: Terrassedørene bærer preg av elde og værslitasje. Skyvedøren går noe tregt. Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig. Det er ingen oppkant ved terrassedør og manglende beslag på en. Den eldste døren har påbegynnende råte.
Tiltak: Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f.eks. bare

skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov. Der det mangler beslag under dør og mangler oppkant, vil dette føre til høyere risikofor vannintregning som igjen kan føre til skader som råte. Den eldste terrassedøren bør skiftes grunnet slitasje og påbegynnende råte i terskel. Påbegynnende råte på den ene døren er grunnlaget for TG3 og er det eneste som beregnet i kostnadsestimatet.
Kostnadsestimat: Under 20 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Andre innvendige forhold
Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l. Dette er ikke konstatert i boligen, men kan oppdages ved ombygging/oppussing. Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem. Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

- Varmesentral
Det er felles bergvarmeanlegg i bygget. Anlegget ble montert i ca 2017 ifølge eier. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

- Varmtvannstank
Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Kontakt styret for mer informasjon. Anlegget er fra ca 2017 ifølge eier.

- Andre installasjoner
Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Ut i fra fremviste tegninger er det inntegnet 4 stk rømningsveier ifm søknaden om endring av loft.
Via vinduer i dagens stue, takvindu på soverom (tidligere boder), balkongdør fra kjøkken og hovedtrapp.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
1) Det er avvik i branncelleinndelingen. Det ble bla. registrert utettheter på loft inn mot resterende del av bygg.
2) Rekkverkshøyden er for lavt iht dagen krav.
3) Det er for store åpninger i rekkverket på balkong fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert
byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.
2) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare. I dag er kravet 100cm.
3) Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned. Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm.

Parkering
Selger opplyser om at de har egen parkering med lader til elbil. De i sameiet med parkering varsler når de reiser bort, og parkeringsplassen deres kan da benyttes til besøk. Ellers er det lett å få gateparkering.
Ved overdragelse av parkering/garasje påfalles det et eierskiftegebyr på kr 4 063,-.

Styreleder i sameiet opplyser om at leiligheten har bruksrett til egen p plass med lader i 30år fra 2018. Så frem til 2048. Hvor andre beboere har førsterett om plassen f.eks skal leies ut.

Modernisering og påkostninger
Overflatearbeid på soverom, stue og kjøkken.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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: Har satt inn badekar selv, jeg er rørlegger. arbeidet ble utført 2023.

- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele taket med beslag ble byttet i regi av sameiet i 2024. kvittering og firma ligger hos styret i sameie.

- 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: Det ble installert elbil-ladere på 3 parkeringer utenfor. arbeidet ble gjort av elektrikkergruppen (Der styreleder arbeider) i regi av sameiet. jeg har faktura for min andel, men resten ligger hos styret.

-Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Eventuell kommentar: har hatt elektrikker innom for å se over at alt er ok, men det er ikke formelt kontrollert av kommunen mens vi har bodd i leiligheten.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbil-ladere på 3 parkeringer utenfor. arbeidet ble gjort av elektrikkergruppen (Der styreleder arbeider) i regi av sameiet. jeg har faktura for min andel, men resten ligger hos styret.

- 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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført i 2007 så jeg har ikke tilgang til annet enn det som er byggemeldt til plan og bygg. det ligger tilgjenglig på deres hjemmesider under saksnummer 200309962. Arbeidet var en utvidelse av arealet der boder ble tatt inn i leiligheten som et soverom (det som vender mot sør) samt arealet til gang.

- Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: leiligheten har skjevherter i gulv da det er en gammel leilighet, det har vert stabilt så lenge vi har bodd her.

- 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.
Ja. Beskriv: det var tilfeller av maur før taket ble byttet. under utbedringen ble stokker som var våte og som mauren bodde i erstattet med nytt og det har ikke vert noe etter det.

- 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 lå ved i dokumentasjon da vi kjøpte.

- 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?
Ja. Beskriv: Utvidelsen av leiligheten i 2007 ble ikke tinglyst. her ble det gjort et arbeid av styret med å seksjonere boligen og det ble lagt i styrepermen og aldri sendt kartverket for tinglysning. vi har bedt styret om en uttalelse på dette som er vedlagt. i tillegg er det sendt inn som en sak til årsmøtet som avholdes 21.05 i år.

Bygningssakkyndig
Anders Roestad

Byggemåte
Gjennomgående loftsleilighet i 3 etasje i et bygg oppført i 1938. Leiligheten han utgang til en ca 5m2 balkong fra stuen. Leiligheten har en varierende standard med hovedkonstruksjoner fra byggeår. Bad er fra ukjent tid, men eldre, kjøkken fra 2008 og eller er diverse overflater malt opp ila de senere år.

Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.
Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

UTVENDIG
Taktekkingen er av betongtakstein. Takkontnstruksjon i trekonstruksjoner. Tilgang til loft via nedfeldbar luke. Det ble utført noe reparasjoner ifm takomlegging. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986. Enkelte koblede vinduer fra byggeår. Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet. Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 1987. En terrassedør med koblet glass. Balkong med utgang fra stue på ca 5m2. Rekkverk av i trekonstruksjoner. Terrassebord på gulv, med underliggende membran iflg eier. Mindre luftebalkong fra kjøkken med støpt dekke.

INNVENDIG
Gulv: Parkett og fliser.
Vegger: Malte flater, panel og teglstein.
Himlinger/tak: Malte flater og panel.
Det er skråtak med varierende høyde. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats. Det er en pipe til i bygget, denne er ikke i bruk i denne leiligheten og dersom det ønskes ett nytt ildsted her, må det gjøres nærmere vurdering om dette er mulig. Innvendig har boligen malte profilerte dører. Glassdør mot entre.

VÅTROM
Bad: I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år. Badet er fra ukjent tid. Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har: Flislagte vegger opp til brytning. Flislagt gulv. Malte plater i himling. Dusjhjørne med hengslet glassdør. Servantskap med to-greps blandebatteri. Speil over servant. Gulvstående toalett. Hjelpesluk plassert i dusjsone. Hovedsluk under servantskap. Badekar koblet direkte i gulv og via hovedsluk iflg eier. Avtrekk via ventil i vegg. Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN
Kjøkkeninnredning fra 2008, med mørke slette fronter. Benkeplate av laminert spon. Lys under overskap. Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys. Ventilator over platetopp. Sprutplate bak koketopp og kum. Stålkum med ett-greps blandebatteri. Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard og komfyrvakt, men dette var ikke et krav i 2008.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber fra ukjent tid. Det er lokale grener i plast ellers støpejernsrør. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er felles bergvarmeanlegg i bygget. Anlegget ble montert i ca 2017 ifølge eier. Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert Anlegget er fra ca 2017 ifølge eier. Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre. Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven. Sikringsskap plassert i stue og i entre med automatsikringer. Hovedsikring på 35 amp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, i tillegg til kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Glassblåst pendel over kjøkkenbord
- Vegglampe med hvit skjerm-ved sittebenk
- Skap på barnerom-hvite som står under skråtak
- Liten trådhylle i skap (utenfor bad)
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Mikrobølgeovn

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.
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.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.
Selger opplyser å ha et strømforbruk på ca. kr 400,- i mnd om sommer og ca. kr 1000,- i mndom vinter.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Sameiet får levert strømnett via Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 210,- pr. mnd.
Inkluderer: Selger informerer om at felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, feiing, forsikring, årsavgift velforening, vann og avløp, renovasjon og trappevask

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Parkering: kr 200,-

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

tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 1 129,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 038 214,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 8 152 856,- 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 boligverdien 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.

TV/Internett/Bredbånd
Boligselskapet har en Tv og Bredbåndsavtale med Telenor. Komplett 100-T We Box.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Ekebergveien 41/43, orgnr. 977074185

Om sameiet
Informasjon fra styret:
Dyrehold er lov med godkjenning fra styret.
Ingen planlagte store oppgraderinger utenom installering av brannvarslings system, men dette øker ikke felleskostnadene.
Leiligheten du selger har bruksrett til egen p plass med lader i 30år fra 2018 og fremover tror det er. Så frem til 2048. Hvor andre beboere har førsterett om plassen f.eks skal leies ut.

Sameiet må på sikt se på alderen til rør til vann/avløp og radiatorer å sterkt vurdere å skifte ut disse. Men ingen ting planlagt enda.

Forretningsfører
ECIT NORIAN AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 273 692,-pr. 31.12.2025

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.78771
Rest lånebeløp: 876 705,00
Innfrielsedato: 01.08.2038
Rente type: 7,30%
Restsaldo andel: kr 115 469,00

Långiver:
Lånenummer: 9398.72.38448
Rest lånebeløp: 753 178,39
Innfrielsedato: 01.05.2044
Rente type: 7,30%
Restsaldo andel: kr 151 189,72

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 81 324,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 1 171 974,-
Underskuddet skyldes hovedsakelig Reparasjon og vedlikehold:
- Rep. og vedlikehold bygning kr 328 923,-
- Rep. og vedlikehold utearealer kr 1 548,-
- Rep. og vedlikehold prosjekt- Skandinterior AS,Takomlegging og beslag kr 1 433 666,-
Sum reparasjon og vedlikehold kr 1 764 137,-

Budsjettet for år 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 60 358,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt med styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79162488

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 657 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper. Det er tilhørende en biloppstillingsplass, eier opplyser at denne er basert på en 30 års leieavtale med sameiet og har en mnd. pris i dag på 200,- Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området består hovedsakelig av nyere og eldre leilighetsbyggelse samt noe småhus. Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport og Oslo by.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Utsikten, linje 19N, 34, 34X, 74, gangavstand på 3 minutter.
Trikk: Oslo Hospital, Linje 13, 19, gangavstand på 8 minutter.
Tog: Oslo S, totalt 24 ulike linjer, gangavstand på 22 minutter.
T-bane: Stortinget, linje 1, 2, 3, 4, 5, biltur på 6 minutter.

Skoler og barnehager
Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år), 6 minutter gangavstand.
Kværnebyen Fus barnehage (0-5 år), 10 minutter gangavstand.
Gamlebyen Urtehagen barnehage (0-6 år), 10 minutter gangavstand.
Boligen sogner til Ekeberg skole (1.-7. klasse), 18 minutter gangavstand. Nærmeste ungdomsskole er Jordal skole (8.-10. klasse), med 21 minutter gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Deler av barnerommet er pt. byggetmeldt som bod. Arealet det er snakk om er fra vinduet og inn mot veggen (vinduet er på det byggemeldte soverommet). Det er ikke søkt om bruksendring. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kontakt megler for mer informasjon.

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 02.11.1937.Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Ekebergveien 23 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer. Saksnummer: 202510021. Siste dok. 16.04.2026
- Ekebergveien 27 - bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer: 202512490. Siste dok. 31.03.2026
- Ekebergveien 28 - innvendig ombygging og fasadeendringer. Saksnummer: 202513579. Siste dok. 12.02.2026
- Ekebergveien 44 - oppføring av bod med carport, pergola og innsetting av takvindu i eksisterende bygg. Saksnummer: 202509045
- Ekebergveien 52 A - oppføring av enebolig. Saksnummer: 202517769. Siste dok. 30.12.2025
- Ekebergveien 52B - etablering av balkong - Fasadeendring - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Saksnummer: 202504566. Siste dok. 15.12.2025
- Svingen 3 - takopplett, fasadeendring og bruksendring av del av loft til hoveddel. Saksnummer: 202602117. Siste dok. 24.02.2026
- Ribbunggata 1 B - påbygg og fasadeendring - Endring av adkomst til 2. og 3. etasje. Saksnummer: 202512493. Siste dok. 26.03.2026
- Ribbunggata 10 - tilbygg og fasadeendringer. Saksnummer: 202509386
- Ved Brannfjellveien 1 - rehabilitering av hovedledninger for vann og avløp. Saksnummer: 202603633. Siste dok. 14.04.2026
- Eikeveien 12 - oppføring av enebolig, carport og lysthus - Tilbygg, bruksendring, fasadeendring og sammenslåing av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer: 202508689

Informasjon fra styret i sameiet:
Sameiet må på sikt se på alderen til rør til vann/avløp og

radiatorer å sterkt vurdere å skifte ut disse. Men ingen ting planlagt enda.

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/

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

301/233/150/7:
04.08.1937 - Dokumentnr: 304697 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

02.08.1939 - Dokumentnr: 305330 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:150
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1985 - Dokumentnr: 45961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 108/410
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 7 SEKSJONER

22.06.2026 - Dokumentnr: 699762 - Reseksjonering
Foreløpig
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 108/410
Endring av fellesareal
Endring av tilleggsdel

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes

enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke 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 budaksept.

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 589,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke digital salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3900 per stk.(1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 6 658,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 872,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 23. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ekebergveien 41, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 150, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 02.02.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1596 **Eiendomsverdi ref nr:** VV5521

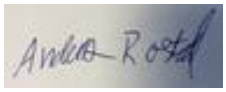
Foretak: Boa Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

BOA TAKST AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående loftsleilighet i 3 etasje i et bygg oppført i 1938.
Leiligheten han utgang til en ca 5m2 balkong fra stuen.
Leiligheten har en varierende standard med hovedkonstruksjoner fra byggeår.
Bad er fra ukjent tid, men eldre, kjøkken fra 2008 og eller er diverse overflater malt opp ila de senere år.

Fler av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein.
Takkontnstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via nedfeldbar luke.
Det ble utført noe reparasjoner ifm takomlegging.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986.
Enkelte koblede vinduer fra byggeår.

Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.
Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 1987.
En terrassedør med koblet glass.

Balkong med utgang fra stue på ca 5m2.
Rekkverk av i trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv, med underliggende membran iflg eier.
Mindre luftebalkong fra kjøkken med støpt dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater, panel og teglstein.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

Det er skråtak med varierende høyde.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.
Det er en pipe til i bygget, denne er ikke i bruk i denne leiligheten og dersom det ønskes ett nytt ildsted her, må det gjøres nærmere vurdering om dette er mulig.

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Glassdør mot entre.

VÅTROM Gå til side

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger opp til brytning.
Flislagt gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med to-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Hjelpesluk plassert i dusjsone.
Hovedsluk under servantskap.
Badekar koblet direkte i gulv og via hovedsluk iflg eier.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2008, med mørke slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate bak koketopp og kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard og komfyrvakt, men dette var ikke et krav i 2008.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber fra ukjent tid.
Det er lokale grener i plast ellers støpejernsrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er felles bergvarmeanlegg i bygget.
Anlegget ble montert i ca 2017 ifølge eier.

Beskrivelse av eiendommen

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert
Anlegget er fra ca 2017 ifølge eier.

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Sikringsskap plassert i stue og i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

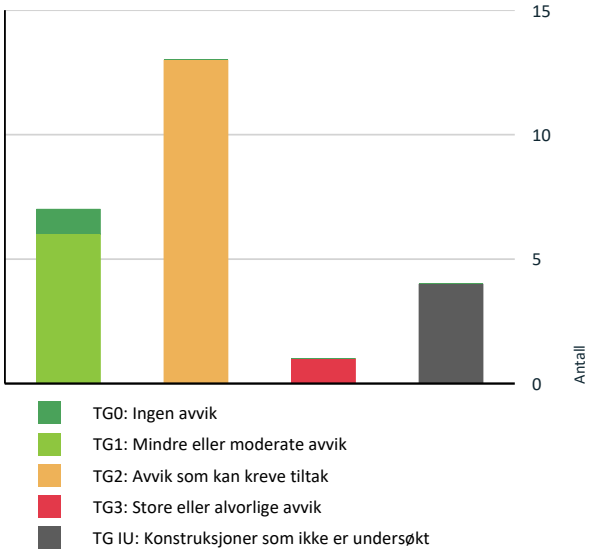
Det er oversendt tegninger fra kunde datert 03.06. 2003.
Tegningen er merket som Ny Situasjon Plan 3 etasje-Loft med tegningsnr A3-103.
Denne tegningen stemmer i hovedsak med dagens løsning, men et soverom er endret til stue og det er åpnet mellom dette rommet og hovedstue.
Det er stengt igjen mellom gang/entre og kjøkken.
Eier opplyser ellers at etter det ble innlemmet noen boder på loftet til denne seksjonen (utført av tidligere eier) så ble ikke forholdet tinglyst og iht byggesak er det ikke gitt ferdigattest, men tiltaket ble godkjent og leiligheten fremstår slik som tegnet. I etterkant av dette har eier jobbet med tinglysningen og det er oversendt foreløpig dokument merket som endring av fellesareal og endring av tilleggsdel. Se vedlagt bilde og kontakt megler for mer opplysninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

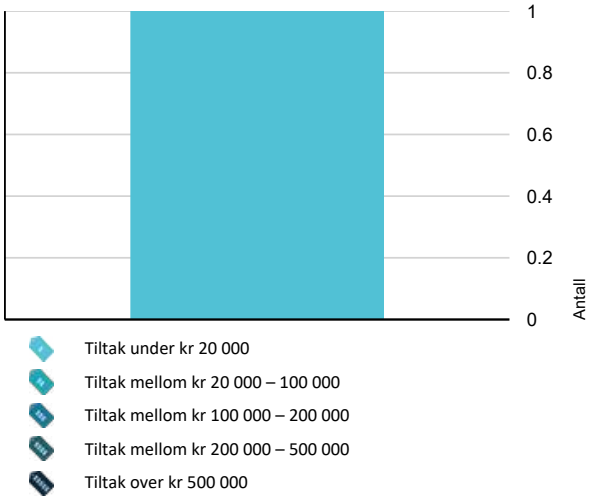
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje (loft) > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje (loft) > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje (loft) > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje (loft) > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1938

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein.

Det er ikke mulig å kontrollere sjekkpunkt i forskrift uten å bryte arbeidstilsynets retningslinjer vedr. sikkerhet. Taket er derfor ikke kontrollert på detaljnivå i henhold til forskrift.
Der det ikke er observert avvik ved undersøkelse tas det forbehold da
forskriftens undersøkelseskrav ikke er mulig å innfri fullt ut.

Da taket ikke har vært mulig å vurdere en tilstandsgraden utelukkende satt på bakgrunn av alder.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkontnstruksjon i trekonstruksjoner.
Tilgang til loft via nedfeldbar luke.

Det ble utført noe reparasjoner ifm takomlegging.

Loftet er besiktiget i området rundt luke da det var en del lagrede gjenstander m.m. på loftet. Eier opplyser at det skal være tilgang helt bort over kjøkken.

Stikkmåling for fukt ble foretatt uten negative utslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Dette ble registrert fra undersiden rundt gjennomføringene av bjelker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved manglende tett damsperre vil varmluft slippe igjennom og kan føre til kondens i konstruksjonen.
Det var ingen klare indikasjoner på at dette er et pågående problem eller at det har oppstått skade.
Om det skal foretas oppussing bør det gjøres tetningstiltak her.
Ellers bør det overvåkes jevnlig for å raskt kunne oppdage endringer som tilsier at ytterligere undersøkelser må foretas eller videre utbedringer av løsningen.

Tilstandsrapport



Mpling viser 9,1%



Synlig utett dampsperre

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1986.
Enkelte koblede vinduer fra byggeår.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene bærer preg av elde og værslitasje.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med vinduene, og en utskifting av vinduene kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele vinduet vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.



Eksempel på slitasje

TG 1 Takvinduer

Beskrivelse

Malte takvinduer trevinduer med 3-lags glass i 2024 ifølge eier. Disse er kun besiktiget innen i fra grunnet sikkerhet, vinduene var også dekket med snø.
Loftsvindu også skiftet i 2024 iflg eier.

TG 3 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt skyvedør i tre med 2-lags glass fra 1987.
En terrassedør med koblet glass.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrassedørene bærer preg av elde og værslitasje.
Skyvedøren går noe tregt.
Isolerglass har en begrenset levetid. Etter 30-60 år må man forvente at limingen til avstandslisten går opp og fuktig luft kommer inn mellom glassene. Ruten punkterer og blir etter hvert ugjennomsiktig.

Det er ingen oppkant ved terrassedør og manglende beslag på en.
Den eldste døren har påbegynnende råte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes vedlikeholdsarbeider med døren, og en utskifting av døren kan ikke utelukkes på sikt. En utskifting vil ofte være en bedre løsning enn å f. eks. bare skifte ut glasset da utskifting av hele døren vil gi en bedre energieffektivitet som fører til mindre oppvarmingsbehov.

Der det mangler beslag under dør og mangler oppkant, vil dette føre til høyere risikofor vannintregning som igjen kan føre til skader som råte.

Den eldste terrassedøren bør skiftes grunnet slitasje og påbegynnende råte i terskel.

Påbegynnende råte på den ene døren er grunnlaget for TG3 og er det eneste som beregnet i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Påbegynnende råte

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 5m2.
Rekkverk av i trekonstruksjoner.
Terrassebord på gulv, med underliggende membran iflg eier.

Mindre luftebalkong fra kjøkken med støpt dekke.

Eier opplyser at gulvet er lagt uten noen luke for besiktigelse, men kan tas opp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er ingen nødoverløp fra terrassen og det er tett rekkverk.

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert en det som er nevnt, det betyr at det kan være feil eller skader som ikke er omtalt da ikke hele terrassen har vært mulig å vurdere.

Det støpte dekke er slitt på balkongen ut fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at fukt ikke fører til skade, og at nedbør ledes bort på en kontrollert måte.
For tette terrasser, særlig over underliggende rom, vil manglende sekundær avvanning (nødoverløp) innebære økt risiko for vannoppstuving og fuktskader ved tilstopping av sluk. Løsningen anses derfor som sårbar og ikke robust mot påregnelige avvik som ising og tilsmussing.
Etablering av sekundær avvanning, eksempelvis nødoverløp med kontrollert utløp, anbefales for å redusere risiko for vannoppstuving og fuktskader. Tiltak bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater, panel og teglstein.

Himlinger/tak: Malte flater og panel.

Det er skråtak med varierende høyde.

Overflater i boligen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.
Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS-3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å gå gjennom overflatene før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe sprekkdannelser i skjøter i gulv.
Det er registrert noe knirk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eier opplyser at dette trekker seg tilbake i varmere perioder.
Dette gjelder i hovedsak i stue og kjøkken.

Årsaken til knirk kan være vanskelig å konstatere og kan være sammensatt. Dette kan skyldes lokale skjevheter, for liten avstand til vegger/hindringer eller det kan ligge i undergulvet. Det anses ikke som noe som har betydning direkte på bygningsfysikken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Målinger er foretatt som stikkmålinger på tilfeldige steder, noe skjevheter på 10mm eller mindre innenfor 2m, samt totalavvik på mindre en 15mm gjennom hele rom er å forvente og blir ikke vurdert som avvik.
Stikkmålinger på andre steder kan gi andre avvik og vurderingen er derfor basert på et generelt inntrykk av planhet og ikke en garanti for at det ikke kan

eksisterer enkelte større avvik.

Det er foretatt stikkmålinger med 5 pkt i hvert av følgende rom:
Stue ved kjøkken og hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Begge avvik er registrert i stue og på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats.

Det er en pipe til i bygget, denne er ikke i bruk i denne leiligheten og dersom det ønskes ett nytt ildsted her, må det gjøres nærmere vurdering om dette er mulig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ut i fra alder nærmer det seg tid for rehabilitering av pipeløp.
Kontakt styret for nærmere informasjon om tilstanden på piper.
Det er ingen kjente feil ved skorsteinen i dag iflg eier.



Tilsyn fra 2026 uten avvik.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte profilerte dører.
Glassdør mot entre.

Vurdering av dører er ikke en del av forskriften til avhendingsloven og er derfor kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder og normal bruksslitasje.
Kriteriene i NS-3600 er derfor ikke fulgt for tilstandsvurdering under dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Det vil være hensiktsmessig med noe justeringer, selvom om dørene fungerer i dag.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det opplyses om at bygg fra denne tiden kan ha tilfeller av eks, asbestholdige materialer, pcb o.l.
Dette er ikke konstatert i boligen, men kan oppdages ved ombygging/oppussing.

Asbest for eks, er ikke direkte farlig om delene er inntakt og det ikke utføres arbeid på dem.

Dersom slike stoffer oppdages eller kjøper er særs interessert i denne type stoffer anbefales det en ytterligere undersøkelse av boligen.

VÅTROM

3. ETASJE (LOFT) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad:

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet er fra ukjent tid.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger opp til brytning.
Flislagt gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med to-greps blandebatteri.
Speil over servant.

Gulvstående toalett.
Hjelpesluk plassert i dusjsone.
Hovedsluk under servantskap.
Badekar koblet direkte i gulv og via hovedsluk iflg eier.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





3. ETASJE (LOFT) > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser opp til brystning og ellers malte plater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vinduet over badekar er ikke tilstrekkelig sikret for fuktbelastning.

Det er ikke fliser under servantskap og det er hull etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

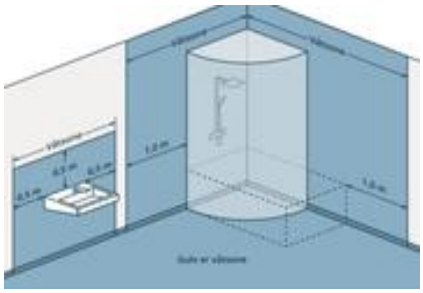
• Andre tiltak:

Vinduet bør sikres bedre for fukt/vann.
Slik badet er har vært i bruk til nå virker det likevel ikke som om vinduet har tatt noen merkbar skade av plasseringen.
Men vær oppmerksom på denne risikoen.

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

I servantskapet er det hull i vegger og ingen fliser. Dette er definert som en våtsone og er ikke tilstrekkelig sikret for dette.
Hullene bør tettes med egnet fuge.
Eller er det vurdert til ikke å være økonomisk rasjonelt for videre utbedring av veggen som et enkeltstående tiltak.
Baderommet er fra ukjent tid dog eldre. Det er vurdert til å være fra et sted på 1990-tallet til overgang til 2000.





3. ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er målt til ca 6mm.
I dusjsonen er det registrert ca 7mm lokalt.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.
Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt for bom (hulrom under flisen).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik med fallforholdet mot sluk ihht. forskriftskrav og høydeforskjellen mellom topp slukrist og laveste membranpunkt ved døren er lavere enn 25mm som er minimum høyde ihht. forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Kjøper må være oppmerksom på vannsøl på gulvet og sluket bør renses med jevne mellomrom.
Ved oppussing må det være fokus på korrekt fallforhold og høydeforskjell.

Eier opplyser at de ikke har hatt problemer med løsningen, men viktig med jevnlig rengjøring av sluk.

3. ETASJE (LOFT) > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er vurdert at det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Veggmembran/malingssystem er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Membranen i gulvet er ikke synlig ved sluket og resten av membransystemet er skjult og det er ikke fremvist dokumentasjon på membraner/tettesjikt. Dette kan derfor ikke vurderes.
Om det ligger en membran på rommet er denne utløpt på normal brukstid.
Det er ukjent malingssystem på veggene.

Det er påvist mangelfull utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone rundt servant.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke mulig å si når tettesjiktet må skiftes ut ettersom dette er en skjult konstruksjon som ikke kan inspiseres bak flisene. Merk at risikoen for lekkasjer øker i takt med alderen på en eventuell membranen/tettesjiktet bak flisene. Overvåk tilstanden derfor jevnlig for å løpende vurdere videre tilstand og evt. tiltak dersom det oppdages forandringer.

For å kunne vurdere skjulte konstruksjoner vil det være nødvendig med dokumentasjon som beskriver eller synliggjør utførselen og/eller materialbruk. Innhent dokumentasjon på oppbyggingen av tettesjiktene/membranen badet om mulig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Ved oppussing må sluk skiftes.

Basert på den vurderte alderen på badet vil det være nødvendig med oppussing på sikt og det kan ikke gis noen garanti på gjenværende holdbarhet og videre bruk er på kjøpers/eiers risiko.
Om det ikke passer seg med en renovering umiddelbart bør det benyttes et lukket dusjakbinett for å hindre vannbelastning på gulv og vegger.

Løsningen med mangelfull utførelse i veggen i servantskapet gir fare for fukt i konstruksjonen.
Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen. Vann kan trenge inn gjennom utettheter og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
Dette er vurdert til å ha noe redusert risko sett mot andre steder på våtrommet, dete fordi det er inne i skapet.

Tilstandsrapport



Hovedsluk



Hjelpesluk



Under servant

3. ETASJE (LOFT) > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, badekar, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Normal slitasje sett mot alder.

3. ETASJE (LOFT) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.
Tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Våtrommet har ikke tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Spalten under dør bør utvides da denne er liten, men rommet fungerer med avviket.

Redusert tilluft fører til dårlig effekt av avtrekket. (sirkulasjon av luften)
Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom dette er godkjent i bygget. Det kan være det er egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret før det eventuelt kan gjennomføres.

3. ETASJE (LOFT) > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i gang uten å påvise unormale forhold.
Tilstandsgraden er kun basert på dette hullet og det kan ikke gis noen garanti rundt i resten av konstruksjonen.

Det spesifiseres at veggkonstruksjonen var dyb samt fyllt med isolasjon og rør, og det var ikke mulig å se direkte baksiden av veggen med fliser, heller ikke fuktmåling nærmest flisene var mulig.
Det tas derfor forbehold om avvik ved nærmere undersøkelser.





KJØKKEN

3. ETASJE (LOFT) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2008, med mørke slette fronter.

Benkeplate av laminert spon.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og løst kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Sprutplate bak koketopp og kum.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard og komfyrvakt, men dette var ikke et krav i 2008.

Tilstandsrapport







3. ETASJE (LOFT) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er tilkoblet ventil på vegg. Det er ukjent hvorvidt denne løsningen er godkjent av sameiet.
Tilstand er vurdert ut fra at løsningen er godkjent. Om løsningen ikke er godkjent må ventilator skiftes ut til kullfilter som vil utløse tilstandsgrad 2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra ukjent tid.
Hvis bad skal pusses i sameiet må rørene byttes i sin del ifølge styret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av vannrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er lokale grener i plast ellers støpejernsrør.

Hvis bad skal pusses i sameiet må rørene byttes i sin del ifølge styret.

Avløprørene ellers i bygget samt vertikale stammer gjennom leiligheten er fra varierende tid og er i både plast og støpejernsrør. Disse fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Disse rørene er ikke vurdert under dette punktet da arbeider og/eller utskifting av disse vil være

Tilstandsrapport

naturlig å utføre som en del av et fellesprosjekt i bygget, og ikke som et enkeltstående tiltak i denne leiligheten. Merk at leilighetens røropplegg kan bli påvirket den gang byggets felles rørføringer skal skiftes ut. Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner og felles bygningsdeler.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utskifting av avløpsrørene ettersom anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med renovering av våtrom (bad) vil det være naturlig med utskiftning av avløpsrørene.
Risikoen for lekkasjer øker med tiden som går.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2/3 Varmesentral

Beskrivelse

Det er felles bergvarmeanlegg i bygget.
Anlegget ble montert i ca 2017 ifølge eier.
Ta kontakt med styret for informasjon og oversikt over tilstand på byggets felles tekniske installasjoner.

TG 2/3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Kontakt styret for mer informasjon.

Anlegget er fra ca 2017 ifølge eier.

TG 2/3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner på vegg og varmekabler i gulv på bad og i entre.
Anlegget er ikke funksjonstestet og omhandler heller ikke forskriften til avhendingsloven.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i stue og i entre med automatsikringer.
Hovedsikring på 35 amp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er ikke fremvist noen samsvarserklæringer

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Det har skjedd når det har blitt benyttet terrassevarmer samtidig som det har vært belastning på kjøkken.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Skapet med hovedsikring har ikke deksler rundt jordfeilvarsler.
    Det foreligger ellers ingen samsvarserklæringer på arbeider.
    Det anbefales derfor en kontroll av en sertifisert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Basert på en enkel visuell besiktigelse er det ikke registrert graverende feil, kjøper må likevel ikke forveksle disse opplysningene som en full vurderingen av anlegget.
Takstingeniøren har ikke kompetanse eller autorisasjon for vurdering av el-anlegg.

Det elektriske anlegget er besiktiget av takstingeniøren ut fra stikkprøver/kontroller (ikke alle kontakter, brytere eller koblinger er inspisert).

Tilstandsrapport






FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ut i fra fremviste tegninger er det inntegnet 4 stk rømningsveier ifm søknaden om endring av loft.
Via vinduer i dagens stue, takvindu på soverom (tidligere boder), balkongdør fra kjøkken og hovedtrapp.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

1) Det er avvik i branncelleinndelingen.

2) Rekkverkshøyden er for lavt iht dagen krav.

3) Det er for store åpninger i rekkverket på balkong fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

1) For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985, men dette er sameiet v/ styrets ansvar.

2) Rekkverkshøyden er for lav iht dagens krav. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde/åpninger opp til dagens forskriftskrav, men vær obs på dette da årsaken til strengere krav i dag er pga. fallfare. I dag er kravet 100cm.

3) Rekkverket må utformes slik at barn ikke risikerer å sette seg fast, eller kan klatre opp og falle ned.
Avstand mellom vertikale spiler skal ikke overstige 10 cm.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

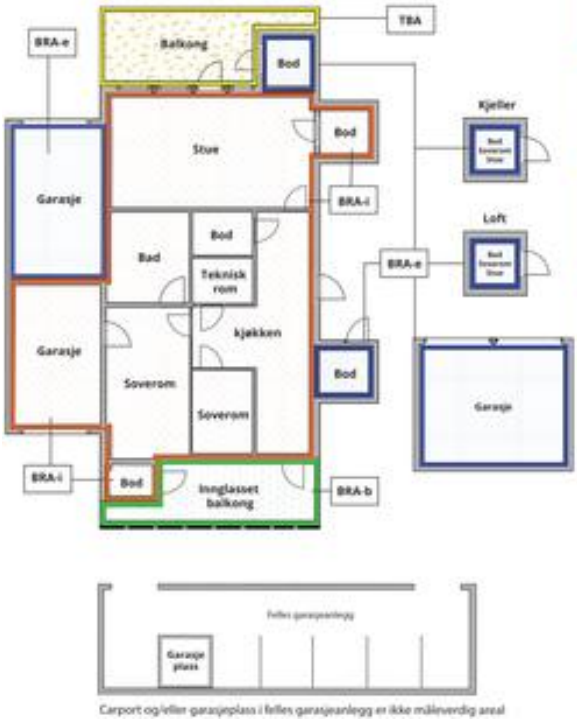
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje (loft)	95			95	5
Underetasje		6		6	
SUM	**95**	**6**			**5**
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje (loft)	Entré, gang, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad, stue		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm x3 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Boder på loft og i kjeller:
Dersom det er oppgitt areal under BRA-e på loft eller i kjeller betyr dette som oftes at dette er eksterne boder utenfor leiligheten med mindre noe annet er beskrevet i rombenevnelsen.
Disse arealene må anses som omtrentlige, da bodene var fylt opp med inventar/lagrede gjenstander på befaringsdagen, som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Bod(er) er fremvist av eier, og eier har informert om at bod(er) tilhører leiligheten. Takstmann har videre ikke kontrollert bruksretter eller seksjoneringer for de oppgitte bodene. Ta kontakt med megler for disse opplysningene.

Kjeller- og loftsboder er ikke vurdert teknisk. På generelt grunnlag anbefales det ikke å lagre organiske materialer/gjenstander i kjellerboder da disse ofte er utsatt for fukt. I loftsboder er det viktig å kun lagre inventar/gjenstander midt i boden, og sørge for at det er god avstand til skråtak og andre kalde flater, da dette kan føre til kondensproblematikk.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bruksarealet i leiligheten er svært vanskelig å måle helt nøyaktig med håndverktøy grunnet skjevheter i gulv, tak, skråtak, vinkler og vegger som ikke er parallelle samt noen ukjente "kasser/søyler og ukjente veggtykkelser. Det er ikke utført en 3D-scanning av leiligheten for å hente ut arealet. Arealoppmålingen kan derfor ha avvik utover Avhendingslova § 3-3 andre ledd, selv om oppmålingen er utført etter beste presisjon med det utgangspunktet beskrevet. Dersom areal er et viktig grunnlag for kjøp eller salg av denne leiligheten anbefales det at det utføres en 3D-scanning av arealet før kjøp/salg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:

Det er oversendt tegninger fra kunde datert 03.06. 2003. Tegningen er merket som Ny Situasjon Plan 3 etasje-Loft med tegningsnr A3-103.
Denne tegningen stemmer i hovedsak med dagens løsning, men et soverom er endret til stue og det er åpnet mellom dette rommet og hovedstue.
Det er stengt igjen mellom gang/entre og kjøkken.
Eier opplyser ellers at etter det ble innlemmet noen boder på loftet til denne seksjonen (utført av tidligere eier) så ble ikke forholdet tinglyst og iht byggesak er det ikke gitt ferdigattest, men tiltaket ble godkjent og leiligheten fremstår slik som tegnet. I etterkant av dette har eier jobbet med tinglysningen og det er oversendt foreløpig dokument merket som endring av fellesareal og endring av tilleggsdel. Se vedlagt bilde og kontakt megler for mer opplysninger.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for at bruken/byggene ikke lar seg godkjenne, samt alle kostnader forbundet med dette. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i tilgjengelig dokumentasjon og eventuelt rådføre seg med relevante instanser ved behov.

Det er kun vurdert tegninger ut ifra bruken av rommene mot hva som er godkjent, plasseringer av vinduer dører .m.m er ikke vurdert og heller ikke bygget generelt.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Henrik Reistad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	150		7	656 m²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse
Ekebergveien 41

Hjemmelshaver
Reistad Henrik, Hovdenak Ingrid Marie

Eierandel
108 / 410

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Området består hovedsakelig av nyere og eldre leilighetsbyggelse samt noe småhus.
Sentral beliggenhet med kort avstand til kollektivtransport og Oslo by.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer, prydbusker, gangveier, lekeplass og sittegrupper.

Det er tilhørende en biloppstillingsplass, eier opplyser at denne er basert på en 30 års leieavtale med sameiet og har en mnd. pris i dag på 200, -
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Oversikt over vedlikehold gjort de siste årene i sameiet. Hentet fra tidligere salgsoppgave og av nåværende eier:

Hele taket med beslag ble byttet i regi av sameiet i 2024. kvittering og firma ligger hos
styret i sameie.
Det ble installert elbil-ladere på 3 parkeringer utenfor.
Ny drenering i 2013
Avløpsrør inspisert og spylt i 2012
Reparasjon og maling murpuss grunnmur utvendig og i inngangsparti begge oppgangen
Vinduskarmer og inngangsdørene malt
Skiftet feilmontert takbeslag og takstein med brudd
Skiftet membram terrasse I nummer 43
Igangsatt prisinnhenting rehabilitering betongdekke balkongene forside (utføres sommer 2020)
Byttet oljefyr til bergvarme med varmepumper, inkl. VV-beredere, fjernet oljetanken
Reetablert gangstien på forside med kantstein
Malt vaskerommet i kjelleren
Installert bredbånd og kabel-TV Canal Digital/Telenor
Installert nye lamper med bevegelsessensor i trappeoppgangen
Montert nedløpsrør fra terrassene helt ned til bakkenivå
Diverse: polering trapper hvert år, tømming takrenner for løv hvert år osv., inspeksjon av det elektriske

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert)

Leiligheten ligger i 3. etasje (loft) i et bygg på 3 etasjer pluss underetasje.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Antatt fundamentert på komprimerte / faste masser.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein, liggende kledning og noe blikk.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i armert betong.

Saltak med oppløft i trekonstruksjoner, tekket med takstein.
Eier opplyser at taket ble tekket om i 2024.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på branntetting på loft.		Dokumentasjon på utbedring av utettheter på loft.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Andre bilder



Foreløpig endring. 22/06-26.

PRODUKTDATABLAD

Dato.: 30.08.2016
Rev. Dato: 06.10.2021
Rev.: 3
Utarbeidet av.: PP
Godkjent av.: AK
Godkjenning.:
ETA-16/0094 og ETA-16/0102.
DoP.nr.: FIR/PP/ACR – 01.08.2016
Artikkel nr.: 100045
EL nr. (NO): 12 178 07
CE 0960

FIRESAFE FT Acrylic

PRODUKTBESKRIVELSE

FIRESAFE FT Acrylic er en varmeekspanderende, en komponent akryl- basert fugemasse.
FIRESAFE FT Acrylic utvides ved en temperatur på ca 180°C, til 2 ganger det opprinnelige volumet.

BRUKSOMRÅDE

Brannsikker fugetetting av større fuger og spalter, gjennomføringstetting av enkelt kabel og kabel i bunt. Enkeltstående og bunter med EI - trekkerør ≤ Ø16 - Ø32 mm av PE eller PVC-U plast. Uisolerte rør i rør type PE-X vannrør av plast ≤ Ø32 mm samt enkeltstående plastrør av PVC ≤ Ø50 mm. Gjennomføringstetting av isolerte aluminiums rør Alu-PEX, isolerte kobber og stålrør samt mindre uisolerte rør av stål og kobber.

FIRESAFE FT Acrylic benyttes generelt enkeltstående installasjonsgjennomføringer med maks åpning ≤ 15 mm mellom installsjonsgjennomføringen og konstruksjonen.
Ved åpninger ≥ 15 mm mellom installsjonsgjennomføringen og konstruksjonen, eller ved multiple installasjonsgjennomføringer benyttes FIRESAFE FT Acrylic i kombinasjon med FIRESAFE FT Board eller FIRESAFE GPG MORTAR.
Se installasjonsdetaljer på påfølgende sider i denne montasjeanvisning eller se også montasjeanvisning for FIRESAFE FT Board for detaljer.



SERTIFISERING/ BRANNMOTSTAND / ARTIKKEL -NR / EL- NR

- FIRESAFE FT Acrylic er testet i henhold til NS -EN 1366-3 (2009) og NS -EN 1366-4 (2009) og EN 13501-1/2.
- Sertifisert i henhold til ETA- 16/0094 – 16/0102.
- Brannmotstand EI 30 til EI 240 med omfattende bruksområder for vegger og gulv.
- Brannklassifiserte vegger iht EN 1363-1.: Vegg av gips eller murt/støpt konstruksjon (densitet 600 - 650 kg/ m^3) ≥ 100 mm.
- Brannklassifiserte dekker iht EN 1363-1.: Dekker av murt/støpt konstruksjon (densitet 600 - 650 kg/ m^3) ≥ 150 mm.
- Godkjent som røyktetting i henhold til EN 1634-3.
- For flere detaljer, se DoP / Ytelseserklæring på www.firesafe.no.
- FIRESAFE Artikkel nr.: 100045 / El- nr. (NO): 12 178 07.

PÅFØRING

- Åpninger som skal tettes med Firesafe FT Acrylic må være fri for støv og fett.
- Sugende materialer skal fuktes på forhånd med vann eller primer.
- Dytt åpning med bak dytt der dette er nødvendig, det kan benyttes bakdytt av mineralull, keramisk fiber eller,
- PE-list eller uten bak dytt.
- Installer fugemassen i åpningen og sørg for god vedheft på alle kanter.
- Glatt ut fugemassen i åpningen og hvis det ønskes pene kanter benytt maskeringstape.
- Fugemassen er normalt overmal bar etter 24 timer, vedheft kontrolleres i hvert tilfelle.
- Firesafe FT Acrylic må ikke monteres ved lavere temperatur enn + 5°C.
- Gjennomføringstetting eller fugetetting utføres ved hjelp av patronsprøyte og normalt fugeverktøy.
- Verktøy rengjøres med vann.

Farge: Hvit
Påføringstemp: +5°C – + 30°C
Tørketid (utseende): 15 min
Tørketid (herdet): 1 mm – 24 timer
Fleksibilitet: 12 %
Ekspansjon: 1: 2
Lagringstemperatur: +15°C – + 30°C

FORPAKNING

Plastpatron for standard patronsprøyte – innhold 310 ml. Leveres i kartong á 25 patroner.

LAGRING/HOLDARHET

Lagres tørt, mellom +5°C og + 30°C. Best i kalde, mørke omgivelser.
* Holdbarhet ca 12 mnd. i uåpnet emballasje. Må holders frostfritt.

SIKKERHETSFORHOLD

Fugemassen er løsemiddelfri og miljøvennlig. Har ingen kjent irritasjonseffekt ved hudkontakt, men unngå kontakt med øyne eller munn. Uherdet materiale sikres mot barn og dyr. Se eget sikkerhetsdatablad for FIRESAFE FT Acrylic.

FIRESAFE

Alle opplysninger i dette databladet er å betrakte som retningsgivende verdier hentet fra tester og våre samlede kunnskaper og erfaringer med produktet. Disse opplysninger må ikke brukes som underlag eller verifikasjon for andre tester eller system. Firesafe AS tar ikke ansvar for produktets videre bruksmuligheter eller feil bruk. Bruker er ansvarlig for at seneste revisjon av dette dokumentet benyttes. Kontroll kan gjøres på vår hjemmeside www.firesafe.no Dette dokumentet kan ikke kopieres uten skriftlig samtykke fra Firesafe AS.

Firesafe AS, Robsrudskogen 15, Postboks 6411 Etterstad, NO-0605 Oslo Tlf: +47 22 72 20 20. Tlf: +47 09 110. Epost: firmapost@firesafe.no

Registrering - Branntetting

Reg - BT1258

Prosjekt	121 Serviceoppdrag 2026
Prosjekt nr.	1111

Opprettet av	Thomas Kristiansen, Firesafe
Opprettet	18. mai 2026, 08:14
Endret av	Thomas Kristiansen, Firesafe
Endret	18. mai 2026, 08:14
Status	Avsluttet

Branntetting

Bygning	
Ekebergveien 41	
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Etasje	P04
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Romnr.	
Loft til leilighet	
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Ref.nr	

Bilder/vedlegg



1 - 18. mai 2026, 08:12



2 - 18. mai 2026, 08:12

Utsparings info

Antall utsparinger	3
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Utsparingstype	Kabel
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Utsparing	Sirkulær
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	

Sett inn utsparingsstørrelse (rund)

Rund Ø (mm)	40
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	

Rør info

Velg Rørstørrelse Sirkulær eller Firkant (Trykk på +)

Hvis du har flere rør i samme utsp. trykk på Tilføy eller + for å registrere flere rør i samme utsp.

Vegg/Tak/Gulv	Vegg
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Vegg/gulv type	Betong
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Sider tettet	1 side
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Brannklasse	EI60
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Material valg	FT akryl
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Merknader	
Branntetting av 1 side betongvegg på loft	
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Timer/materiell	Nei
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Fakturert- fylles kun ut av prosjektleder	Nei
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	
Er overført til tett.reg- skal bare fylles ut av prosjektleder	Nei
Endret av Thomas Kristiansen, Firesafe, 18. mai 2026, 08:14	

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Reistad, Henrik	9578-5997-4-576220	2026-02-10 10:53:40
Hovdenak, Ingrid Marie	9578-5997-4-693587	2026-02-10 15:00:51

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
23-0044/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekebergveien 41, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Ingrid Marie Hovdenak, Henrik Reistad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2020

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: 79162488
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Har satt inn badekar selv, jeg er rørlegger. arbeidet ble utført 2023

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Hele taket med beslag ble byttet i regi av sameiet i 2024. kvittering og firma ligger hos styret i sameie.

---

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: Det ble installert elbil-ladere på 3 parkeringer utenfor. arbeidet ble gjort av elektrikkergruppen (Der styreleder arbeider) i regi av sameiet. jeg har faktura for min andel, men resten ligger hos styret

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: har hatt elektrikker innom for å se over at alt er ok, men det er ikke formelt kontrollert av kommunen mens vi har bodd i leiligheten

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert elbil-ladere på 3 parkeringer utenfor. arbeidet ble gjort av elektrikkergruppen (Der styreleder arbeider) i regi av sameiet. jeg har faktura for min andel, men resten ligger hos styret

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet er utført i 2007 så jeg har ikke tilgang til annet enn det som er byggemeldt til plan og bygg. det ligger tilgjenglig på deres hjemmesider under saksnummer 200309962. Arbeidet var en utvidelse av arealet der boder ble tatt inn i leiligheten som et soverom (det som vender mot sør) samt arealet til gang.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Ja

Beskriv: leiligheten har skjevherter i gulv da det er en gammel leilighet, det har vert stabilt så lenge vi har bodd her.

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.

Ja

Beskriv: det var tilfeller av maur før taket ble byttet. under utbedringen ble stokker som var våte og som mauren bodde i erstattet med nytt og det har ikke vert noe etter det.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det lå ved i dokumentasjon da vi kjøpte

---

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?

Ja

Beskriv: Utvidelsen av leiligheten i 2007 ble ikke tinglyst. her ble det gjort et arbeid av styret med å seksjonere boligen og det ble lagt i styrepermen og aldri sendt kartverket for tinglysning. vi har bedt styret om en uttalelse på dette som er vedlagt. i tillegg er det sendt inn som en sak til årsmøtet som avholdes 21.05 i år.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0044/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hovdenak, Ingrid Marie	**2026-02-10**	**Reistad, Henrik**	**2026-02-10**

Identifikasjon

bankID Hovdenak, Ingrid Marie

Identifikasjon

bankID Reistad, Henrik

Signicat

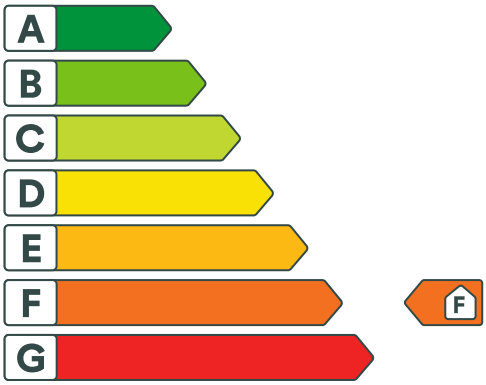
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ekebergveien 41, 0196 OSLO**	
Dato for energimerking **13.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270198**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80605587**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **150**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **278,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **26 454 kWh**

Bvb Eiendomsmegling AS
Sognsveien 70B
0855OSLO

Deres ref.: 23-0044/26
Vår ref.: 332-1-7/9612
Dato: 23.03.2026

EIENDOMSOPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

Viser til henvendelse om salgsoppdrag vedrørende seksjon/andel i Sameie Ekebergveien 41/43.

Under følger opplysninger om den aktuelle eiendommen. På nest siste side fremgår for ordens skyld en kort beskrivelse av eierskifteprosessen.

Vi ser frem til et hyggelig samarbeid.

EIENDOMMEN

Sameie/borettslag:	**Sameie Ekebergveien 41/43**
Organisasjonsnummer:	977074185
Gårds- og bruksnummer:	233 / 150
Seksjons-/andelsnummer:	7
Adresse:	Ekebergveien 41, 0196 OSLO
Eier/medeier:	Reistad, Henrik Hovdenak, Ingrid Marie

FELLESKOSTNADER

Lån nr: 9398.72.38; Avdrag IN lån konto 3682	333,03
Lån nr: 9398.72.38; Renter IN lån konto 3681	923,93
Canal Digital	399,00
Felleskostnader	5 354,00
Parkeringsplass	200,00
Felleskostnader Månedlig:	**kr. 7 209,96**

NB! Selger er ansvarlig for betaling av felleskostnader i overtakelsesmåned. Kjøper tar ansvar for felleskostnader fra første forfallsdato etter overtakelse. Forholdsmessig fordeling og oppgjør for felleskostnader i overtakelsesmåned må ordnes direkte mellom selger og kjøper.

Ved behov kan styret endre felleskostnadene eller vedta ekstraordinære innbetalinger fra eierne. Eventuelle beslutninger som kan/ vil medføre økning av felleskostnadene, bes avklart med styret i boligselskapet.

FELLESGJELD

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	**kr. 273 692**
Andel formue pr. 31.12.2025:	kr. 81 324

Se siste ligningsopplysninger per 31.12 for offisielle tall.

FELLES LÅN

Långiver: Handelsbanken
Lånenummer: 8398.71.78771
Rest lånebeløp: 876 705,00
Innfrielsedato: 01.08.2038
Rente type: 7,30%

Långiver:
Lånenummer: 9398.72.38448
Rest lånebeløp: 753 178,39
Innfrielsedato: 01.05.2044
Rente type: 7,30%

ANDEL AV FELLES LÅN

Bank:	Handelsbanken
Lånenummer:	8398.71.78771
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,30%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 115 469,00**
Innfrielseslån:	01.08.2038

Bank:	
Lånenummer:	9398.72.38448
Lånetype:	Annuitetslån
Rente type:	7,30%, Flytende rente
Restsaldo:	**kr 151 189,72**
Innfrielseslån:	01.05.2044

PRAKTISK INFORMASJON

Forkjøpsrett:	Nei
Styregodkjenning:	Nei. Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.
Forsikring:	Gjensidige Forsikring ASA Polisenummer 79162488
Dyrehold:	Vennligst se sameiets husordensregler for regler om dyrehold.
Parkering:	Sameiet disponerer fellesareal med parkeringsplasser, på disse plassene har seksjon 3 og 7 en eksklusiv bruksrett på to plasser.
Internett/TV:	Boligselskapet har en Tv og Bredbåndsavtale med Telenor. Komplett 100-T We Box.
Oppvarming:	Sameiet får levert strømnett via Elvia As. Egen strømavtale for hver leilighet.
Hjemmeside:	Nei

EIERSKIFTEMELDING

I forbindelse med overdragelse **må** forretningsfører motta opplysning om følgende:

Salgsobjektet:	boligselskapets navn
	org.nummer
	seksjon/andel
	overtakelsesdato
	ev. medfølgende parkering/garasje
Kjøper (fakturamottaker)*:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
Medeier:	navn
	fullt personnummer *
	postadresse
	epostadresse
	mobiltelefonnummer
	dersom kjøperen ikke er én, men flere personer, skal % av hver kjøpers andel angis
Selger (inkl. medeiere):	navn
	ny postadresse
	epostadresse

* Fullt personnummer er påkrevet for å kunne innberette eiers andel av boligselskapets felles gjeld og formue til offentlige myndigheter. Kontaktinformasjon innhentes også i forbindelse med utsendelse av lovpålagte meldinger og innkreving av felleskostnader, samt en effektiv kommunikasjon mellom boligselskapet, forretningsfører og eierne.

* Dersom det er flere kjøpere, krever vi informasjon om hvem som skal være registrert som hovedeier (fakturamottaker) i systemet.

Vi gjennomfører eierskifte på oppgitt overtakelsesdato, og sender i denne forbindelse informasjon om gjennomført eierskifte, restanser og faktura for eierskiftegebyr/transportgebyr.

Ved endringer fra tidligere eierskiftemelding, må ny eierskiftemelding med riktige opplysninger sendes oss i god tid før overtakelsesdato (senest 3-5 dager før overtakelse).

RESTANSER

Restanser felleskostnader pr. 23.03.2026:	kr. 0,00

Det tas forbehold om øvrige utestående kostnader som dekkes av legalpantet. Vennligst kontakt forretningsfører for kontroll av eventuell restanse ved oppgjør. Ved eventuelle restanser ber vi også oversendt oppgjørsmelding som dokumentasjon på endelig oppgjør.

GEBYRER

Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	Kr. 6 718, - inkl. mva (fra. jan 2025)
Avklaring av forkjøpsrett per utlysning	**Kr. 8 406, - inkl. mva (fra. jan 2026)**
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	Kr. 6 570, - inkl. mva. (fra jan. 2025)
Eierskiftegebyr per seksjon/andel	**Kr. 6 725, - inkl. mva. (fra jan. 2026)**
Overdragelse av parkering/garasje per plass	Kr. . 3 875, - ink. .mva (fra jan. 2025)
Overdragelse av parkering/garasje per plass	**Kr. 4 063, - inkl. mva (fra jan. 2026)**

Eiendomsopplysninger bestilles gjennom Infoland. Forretningsfører fakturerer eierskiftegebyr tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr («R») eks. mva. beregnet på tidspunktet for overtakelse. Faktura sendes megler eller annen ansvarlig for oppgjøret.

Eierskiftegebyr justeres iht. veiledende prisliste som oppdateres årlig i januar.

KONTAKTINFORMASJON

Forretningsfører:	NORIAN Regnskap AS
Epost:	eierskifte@norian.no
Telefonnummer:	22 91 14 86
Styrets leder:	Daniel Gulaker
Epost:	sameie.ekebergveien4143@styremail.no

Henvendelser om det aktuelle objektet skal rettes eiendomsmegler. Direkte kontakt med styreleder er forbeholdt megler og forretningsfører. Ved henvendelser til forretningsfører, bes oppgitt vår referanse som fremgår innledningsvis i dette eiendomsopplysningsbrevet.

FORBEHOLD

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de opplysninger som fremgår av dette brev opp mot den informasjon de selv sitter inne med.

Ved avvik eller dersom noe fremstår uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører er ikke erstatningsansvarlig for feil, herunder uriktige eller ufullstendige opplysninger, foruten tilfeller der det er utvist grov uaktsomhet.

VEDLEGG

- Vedtekter og husordensregler
- Innkalling til siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF inkl. årsrapport og årsregnskap
- Protokoll fra siste gjennomførte ordinære årsmøte/GF

EIERSKIFTEPROSESSEN

1. Eiendomsopplysninger	Bestilles og leveres via Infoland
2. Forkjøpsrett	Eventuell forkjøpsrett forhånds- eller paralellavklares
3. Eierskiftemelding	Informasjon om salgsobjekt, selger og kjøper
4. Styregodkjenning	Følges opp av forretningsfører og sendes megler
5. Ny eierskiftemelding	Må oversendes før overtakelsesdato: bekreftelse på at det ikke er endringer fra første melding eller ny melding med endringer
6. Eierskifte	Gjennomføres i forretningsførers system
7. Felleskostnader	Ny eier mottar faktura (selger betaler inneværende måned)
8. Eierskiftegebyr	Faktureres megler eller oppgjørsansvarlig
9. Restansesjekk	Avklare eventuelt utestående som skal trekkes i oppgjøret
10.Oppgjør	Gjennomføres og eierskiftesak avsluttes

INFORMASJON OM EVENTUELL FORKJØPSRETT:

Forretningsfører håndterer avklaring av forkjøpsrett.

Boligselskapet (ved forretningsfører) har en frist på inntil 20 dager på å avklare om noen forkjøpsrettshavere ønsker å benytte seg av forkjøpsretten og eventuelt gjøre denne gjeldende på vegne av forkjøpsrettshaveren. Nærmere bestemmelser om forkjøpsrett kan også fremgå av boligselskapets vedtekter.

Etter borettslagsloven kan forkjøpsretten avklares på to måter: avklaring på forhånd eller på etterskudd av salget. *Parallelavklaring* er en mellomløsning, der man i på samme måte ender opp med å ha totalt 20 dager på å avklare forkjøpsretten.

Prosessen med ***forhånds- og parallelavklaring*** starter med at megler eller selger varsler forretningsfører om at en bolig skal selges. Forretningsfører varsler deretter eierne (forkjøpsrettshaverne) om at boligen kommer til salgs og setter en meldefrist på minst 5 virkedager for å melde eventuell interesse. Salget gjennomføres med budrunde der budgiverne kan vite om noen har meldt sin interesse. Når budrunden er avsluttet, gir megler eller selger beskjed til forretningsfører og opplyser om pris og vilkår. Forretningsfører har da kun 5 dager på seg til å avklare om de som har meldt interesse innen meldefristen vil kjøpe boligen på forkjøpsretten til den aktuelle prisen.

Ved en ***etterskuddsvis avklaring*** sender megler eller selger inn opplysninger til forretningsfører om salget etter at salgsavtale er inngått. Forretningsfører har da en maksfrist på 20 dager på å annonsere og avklare om forkjøpsretten skal benyttes. Etter annonsering har forkjøpsrettshaverne 5 dager på å melde forkjøp, og de som melder seg innen denne fristen er forpliktet av meldingen.

Dersom flere forkjøpsrettshavere melder seg, må forretningsfører i begge tilfeller avklare hvilke av forkjøpsrettshaverne som har lengst ansiennitet og melde dette tilbake til megler eller selger.

Når meldingen om at en forkjøpsrettshaver vil benytte sin forkjøpsrett er sendt til megler eller selger, er den opprinnelige kjøperen fri for sin forpliktelse etter avtalen og står fritt til å by på andre boliger.

Eventuell interesse innen meldefristen og bekreftelse om bruk av forkjøpsrett må begge deler bekreftes skriftlig direkte til megler og forretningsfører med styreleder på kopi.

Forretningsfører har en løpende dialog med megler og orienterer om den pågående prosessen med gjeldende frister, og melder fra så snart forkjøpsretten er endelig avklart.

Nærmere informasjon om forkjøpsrettsprosessen, herunder frister og formaliteter, vil fremgå av brev og oppslag som sendes forkjøpsrettshaverne med megler eller selger på kopi.

Dersom det har gått over tre måneder fra siste forhåndsavklaring av forkjøpsrett, må boligen på nytt lyses ut på forkjøpsrett.

Forretningsfører belaster et fast gebyr for avklaring av forkjøpsrett, se punktet "Gebyrer" ovenfor.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET

Vedtatt i årsmøte i Ekebergveien 41/43

den 18.04.18.
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65
i kraft fra 1. januar
2019
Revidert årsmøte 2022

1. NAVN

Sameiets navn er Sameiet Ekebergveien 41/43 og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 150 i Oslo Kommune. Sameiet består av 14 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.07.85.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer inn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Ved oppussing av bad så skal seksjonseier informere styret i forkant av oppussingsprosjekt.

6. PARKERING OG ANDRE TILTAK FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

To seksjoner i sameiet, seksjon 3-233/151 og seksjon 7-233/150, har eksklusiv bruksrett til hver sin parkeringsplass på sameiets fellesareal.

7. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet for 1 år.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 14 dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Styret skal på forhand varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets rapport.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

12. OM ÅRSMØTET

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

13. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Årsmøtet kan ved vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

14. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

15. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen jfr. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan

kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

16. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger, etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

19. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har personlig eller økonomisk særinteresse i.

20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Vedtatt på årsmøte xx/x-xx

HUSORDENSREGLER FOR
SAMEIET EKEBERGVEIEN 41-43

ALMINNELIGE HUSORDENREGLER

- Inngangsdører og dører til kjeller og loft skal alltid være låst.
- Uvedkommende (selgere, ukjent), skal ikke slippes inn gjennom hoveddør uten påsyn.
- Vinduer tilhørende trappeoppgang kan åpnes for lufting, men må ikke stå åpen over lengre tid. Den som har åpnet vinduet, har også ansvaret for å lukke vinduet.
- Det er ikke tillat å røyke i felles trapperom, kjeller eller loft.
- Det er ønskelig at hver husstand stiller til dugnad.
- Ved anskaffelse av husdyr så ønsker styret en samtale med eier av dyr om generell info

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- Det skal være alminnelig ro i bygningen fra kl 23.00 – 07.00.
- Musikkanlegg skal dempes vesentlig i samme tidsrom.
- Bruk av støyende verktøy etter kl 22.00 bør skje med naboens samtykke.
- Selskap og fest skal meldes på oppslagstavle i oppgangen til de naboer som blir berørt.

TRAPPEVASK

- Rengjøring av trapper inngår i felles utgiftene.
- Ved ekstraordinær tilskitning er det den som forårsaker dette, som er ansvarlig for å vaske etter seg.

SØPPEL

- Avfall skal kildesorteres og pakkes inn etter gjeldende regler og anbefalinger i Oslo kommune. Plastemballasje legges i de blå posene og matavfall i de grønne. Det som er igjen av restavfall skal legges i vanlige handleposer (vrangside ut). Posene knytes så med dobbel knute og legges i samme søppelkasse (container). Det er egne containere til papir.
- Søppel som ikke kan kastes i søppelkassene skal kjøres bort, ikke settes ved siden av søppelkassene.
- Hver enkelt beboer er ansvarlig for å kjøre bort større ting.
- Uønsket reklamemateriell skal behandles som søppel og ikke kastes i oppgangene.

VEDLIKEHOLD

- Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas endringer som er til ulempe for naboene.
- Lekkasjer, innbrudd eller lignende som krever øyeblikkelig inngripen skal straks meldes til forretningsfører eller styreformann (evt. styremedlem).

VASKEKJELLER

- Alle som bruker vaskekjelleren må rydde etter seg og ta med sitt. Ved tørking av tøy - sørg for tilstrekkelig lufting.

Styret i Ekebergveien 41-43
September 2012

ecit | NORIAN



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

SAMEIE EKEBERGVEIEN 41/43
Innkalling / Årsrapport / Regnskap

Stortingsgata 2 | Postboks 1095 Sentrum | 0104 Oslo

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd og borettslagsloven § 7-4 (4) at

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

Hvem kan stemme på årsmøte/generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- *Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.*
- *En stemme avgis pr. eierandel.*
- *Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.*
- *Eier kan møte ved fullmektig.*

Fullmaktsskjema følger vedlagt i innkallingen og leveres til styret eller forretningsfører ved inngangen for registrering.

Vel møtt!

VELKOMMEN TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I Sameie Ekebergveien 41/43

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøte. Alle eiere bes sette seg inn i sakspapirene på forhånd, slik at møtet kan gjennomføres effektivt.

Møtedato: 21.05.2025
Tidspunkt: 17.00
Sted: Teams

Microsoft Teams Trenger du hjelp?
Bli med i møtet nå
Møte-ID: 396 059 580 752 0
Passord: Nk7Ti97j

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**

   1.1. Valg av møteleder
   Møteleder utnevnes formelt under møtet.

   1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
   Protokollfører utnevnes formelt under møtet.

   Et protokollvitne vil utnevnes blant de oppmøtte.

   1.3. Registrering av stemmeberettigede
   Antall fremmøtte stemmer registreres og avklares under møtet.

   1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
   Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. **STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt.

   Styrets forslag til vedtak:
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **BUDSJETT FOR 2025**
   Styrets budsjett for 2025 følger vedlagt.

Styrets forslag til vedtak:
Styrets budsjett tas til orientering.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår en ingen godtgjørelse for den gjennomførte styreperioden.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret har fram til dette møtet bestått av:

Styreleder	Daniel Gulaker	På valg: 2025
Styremedlem	Henrik Reistad	På valg: 2025
Styremedlem	Erik Vaet (fratrådt)	På valg: 2025
Varamedlem	Siri Møllendal	På valg: 2025

Kandidater til styreverv:

Kandidater til styreverv bes melde sin interess under teams møte.

7. INNKOMNE SAKER

7.1.Fottøy i oppgang/fellesområder

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Står det noe i vedtektene til sameiet som regulerer bruk av fellesarealet? Over tid har det blitt observert at beboerne forholder seg ulikt til dette.

Det har over lengre tid vært å observere at noen beboere i Ekebergveien 41 oppbevarer sko utenfor dørene sine i oppgangen. Ukjent om dette også gjelder beobere i 43. Det er er flere sko samlet alt fra 2-9 par sko samtidig. Dette oppleves som rotete og skaper mindre hyggelige omgivelser i oppgangen og vil ved brann kunne være til hinder for rømmningsvei ved å være snublefeller i værstefall.

Ønsker derfor gjerne starte en dialog om hvordan vi best mulig kan opprettholde en god og ryddig standarden på fellesarealer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås at bebeoere oppbevarer egne eiendeler, da spesielt sko inne i sine respektive leiligheter/boder.

Styrets innstilling:
Styret åpner for dialog under møte for å finne en løsning.

7.2. Oppussing av fellesarealer

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Har oppussing av oppgangene vært diskutert tidligere? Observert at i 41 er det sparklet ved noen av veggene til trappeoppløpet. Dette har begynt å falle av og ser uferdig ut. Antar spaklingen mulig kommer av at maling begynte flasse? Eller det en annen årsak som lå til grunn som feks fukt?

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås at inngang/trappeoppgang blir ferdigstilt enten gjennom en ekstern aktør eller gjennom dugnad innad i sameiet.

7.3. Flytte sameietes Facebook side til annen aktør?

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ønsker å diskutere om det er muligheter for å flytte sameiet over til en mer "moderne" hjemmeside en Facebook. Dette grunnet avstand fra Facebook, Meta, og lignende årsaker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kan Vibbo være aktuelt? Eller lignende som eks Styretavla.no?

Styrets innstilling:
Styret informerer om muligheter for bruk av styretavla og beboerportalen.

STYRETS ÅRSRAPPORT 2024
Sameie Ekebergveien 41/43
org. nr. 977074185

Styret har følgende sammensetning:

Styreleder	Daniel Gulaker
Styremedlem	Henrik Reistad
Varamedlem	Siri Møllendal

Eiendomsinformasjon
Gårds- og bruksnummer 233/150, 151

Kontaktinformasjon
Epostadresse: dgulaker@online.no

Postadresse: Sameie Ekebergveien 41/43
c/o ECIT NORIAN AS
Postboks 1095 Sentrum, 0104 Oslo

Fakturaadresse
Fakturaadresse epost: faktura.eiendom@norian.no

Fakturadresse post: Sameie Ekebergveien 41/43
C/O ECIT NORIAN AS Eiendomsforvaltning
Postboks 299 Alnabru
0614 Oslo

Det oppfordres til å benytte EHF for sending av faktura.

Forretningsfører
Navn: ECIT NORIAN AS
Telefon: +47 22 91 14 86
Epost: eiendom@norian.no

Forsikring
Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 79162488

Kommentarer til årsregnskapet for 2024
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden
Styret har i løpet av perioden gjennomført styremøter ved behov, jobbet med drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, samt fulgt opp beboere og leverandører i samarbeid med forretningsfører ECIT NORIAN AS.

Takprosjektet i sameiet er ferdig, og unntatt brannvarslingssystemet som installeres så ser styret for seg et roligere «spare» år for sameiet.

Styret i Sameie Ekebergveien 41/43

Sameie Ekebergveien 41/43
2024

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Årsregnskap for Sameie Ekebergveien 41/43

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter		727 030	639 024	666 819	801 115
Andre inntekter		350 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1**	**1 077 030**	**639 024**	**666 819**	**801 115**
Renhold		23 325	27 825	24 000	21 900
Kabel-TV/Bredbånd		113 375	99 330	119 700	112 600
Kommunale avgifter		97 415	82 190	95 400	109 900
Strøm og nettleie		102 411	103 920	102 900	104 900
Andre driftskostnader	2	2 560	24 750	10 400	10 000
Reparasjon og vedlikehold	2	1 764 137	81 183	50 000	51 600
Eksterne tjenester	2	69 991	53 965	58 000	69 800
Serviceavtaler		0	4 048	4 300	400
Forsikringer		75 710	69 902	75 500	82 500
Andre kostnader	2	41 201	34 148	27 900	34 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		**2 290 125**	**581 261**	**568 100**	**598 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 213 094**	**57 763**	**98 719**	**202 815**
Innbetaling av IN-lån		167 990	0	0	0
DRIFTSRESULTAT:		**-1 045 104**	**57 763**	**98 719**	**202 815**
Finansinntekter		7 696	7 837	0	7 800
Finanskostnader		134 566	66 137	73 778	150 257
SUM NETTO FINANSPOSTER		**-126 870**	**-58 300**	**-73 778**	**-142 457**
ÅRSRESULTAT		**-1 171 974**	**-537**	**24 941**	**60 358**
Resultat		**-1 171 974**	**-537**	**24 941**	**60 358**
Overført annen egenkapital		**-1 171 974**	**-537**	**0**	**0**
SUM DISPONERT		**-1 171 974**	**-537**	**0**	**0**

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Balanse

Sameie Ekebergveien 41/43

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Kundefordringer		6 167	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	34 116
Sum fordringer		**6 167**	**34 116**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	3	542 721	719 854
SUM OMLØPSMIDLER		**548 888**	**753 970**
SUM EIENDELER		**548 888**	**753 970**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen opptjent egenkapital		-1 444 508	-272 534
Sum opptjent egenkapital		**-1 444 508**	**-272 534**
SUM EGENKAPITAL	**4**	**-1 444 508**	**-272 534**
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	1 948 388	967 237
Sum annen langsiktig gjeld		**1 948 388**	**967 237**
Leverandørgjeld		23 627	44 509
Annen kortsiktig gjeld		21 381	14 758
Sum kortsiktig gjeld		**45 008**	**59 267**
SUM GJELD		**1 993 396**	**1 026 504**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**548 888**	**753 970**

OSLO, /
Sameie Ekebergveien 41/43

Daniel Gulaker	Adrian Erik Lombardo	Henrik Reistad
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld.
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Inntekter
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Lønn
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Antall årsverk: 0

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Note 1 Driftsinntekter

Driftsinntekter

	2024
Fakturerte felleskostnader	584 064
Fakturert renter og avdrag	58 378
Fakturert Kabel-TV/Bredbånd	67 032
Fakturert vaskeri	10 956
Fakturert parkering/garasje	6 600
Andre inntekter-Kjøp av felles areal	350 000
Sum driftsinntekter	**1 077 030**

Note 2 Driftskostnader

Andre driftskostnader

	2024
Andre driftskostnader eiendom	2 560
Sum andre driftskostnader	**2 560**

Reparasjon og vedlikehold

	2024
Rep. og vedlikehold bygning	328 923
Rep. og vedlikehold utearealer	1 548
Rep. og vedlikehold prosjekt- Skandinterior AS,Takomlegging og beslag	1 433 666
Sum reparasjon og vedlikehold	**1 764 137**

Eksterne tjenester

	2024
Andre konsulenthonorarer	18 308
Forretningsførsel og regnskap	45 395
Ligningsoppgaver	4 038
Annen fremmed tjeneste	2 250
Sum eksterne tjenester	**69 991**

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Andre kostnader

	2024
Leie container	8 733
Inventar og kontormaskiner	9 472
Lisens og systemkostnader	5 000
Møtekostnader - årsmøte/styremøte	5 000
Bank- og kortgebyrer	2 798
Gebyrer ved purring	35
Annen kostnad	10 063
Tap på fordringer	100
Sum andre kostnader	**41 201**

Note 3 Drift- og bundne midler

	2024
Driftskonto	542 721
Skattetrekkskonto	0
Saldo per 31.12.	**542 721**

Bundne midler:

I posten bankinnskudd inngår konto for bundne skattetrekksmidler med kr 0,-.
Skyldig skattetrekk pr 31.12.2024 utgjorde kr 0,-.

Note 4 Negativ egenkapital

	Annen EK
Saldo 01.01.	-272 534
Årsresultat	-1 171 974
Saldo 31.12	**-1 444 508**

Egenkapitalen i selskapet er negativ. Dette skyldes at vedlikehold/oppgraderinger er finansiert ved opptak av lån.
I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres.
Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.
Siden tiltakene er finansiert gjennom feiles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

Note 5 Langsiktig gjeld

	2024
Lån 8398.71.78771	
Opprinnelig lånesum	1 500 000
Restlån per 01.01.	967 237
Nedbetalt i år	36 547
Restsaldo per 31.12.	**930 690**

Låntype: Annuitet
Innfrielse: 2038
Renter: 7,8 %

	2024
Lån IN 8398.72.38448	
Opprinnelig lånesum	1 200 000
Restlån per 01.01.	0
Nedbetalt i år	182 302
Restsaldo per 31.12.	**1 017 698**

Låntype: Anuitet
Innfrielse: 2044
Renter: 7,8 %

Sameiet hadde per 31.12.2024 gjeld på kr 1 948 388,- til kredittinstitusjoner, derav kr 1 724 712,- er restgjeld som forfaller etter 5 år.

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av selskapets felles gjeld. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra seksjonseiernes side inntektsføres i sameiet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra seksjonseiere går direkte videre fra sameiets konto til långivers konto, og påvirker således ikke sameiets likviditet.
Nedbetalingen gir seksjonseierne som helt eller delvis har nedbetalt, en reduksjon av felleskostnadene tilsvarende andel renter -og avdrag.
Alle seksjonseiere er solidarisk ansvarlig for selskapets felles gjeld. Sameiet har legalpant (lovfestet panterett) etter Lov om eierseksjoner for felleskostnader mv. i hver seksjon på inntil to ganger grunnbeløpet i folketrygden. Dette reduserer risikoen for tap ved betalingsmislighold fra én eller flere seksjonseiere.

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: ba238f87-3f39-4b6d-a68a-d6fef43fe7bd

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

FULLMAKTSSKJEMA
ÅRSMØTE/GENERALFORSAMLING

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

- Det følger av borettslagsloven § 7-3 (1) at ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. I motsetning til hva som gjelder for borettslag (brl. § 7-3 (1)) kan en fullmektig ha et ubegrenset antall fullmakter i sameiermøtet. Fullmakten må gis til en bestemt person.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Protokoll for ordinært årsmøte 2025
i Sameie Ekebergveien 41/43 org.nr. 977074185

Møtedato:	onsdag, 21. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 17.00
Møtested:	Teams
Tilstede fra forretningsfører:	Lars Henrik Moberg
Møtet ble åpnet av:	Styreleder

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
Som møteleder ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Lars Henrik Moberg foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Sara Landsverk foreslått.
Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede
4 seksjonseiere
0 fullmakter
Totalt 4 stemmer
Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.
Vedtak: Godkjent

---

2. Styrets årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

3. Årsregnskap for 2024
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

4. Budsjett for 2025
Styret orienterte om budsjettet for 2025. Det ble foreslått tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

5. Godtgjørelse til styret

Styret ønsker ikke honorar for perioden.

Vedtak: Godkjent

6. Valg av tillitsvalgte

Styret har i siste styreperiode bestått av:

Styreleder	Daniel Gulaker	På valg: 2025
Styremedlem	Henrik Reistad	På valg: 2025
Varamedle	Siri Møllendal	På valg: 2025

Valg:

Daniel Gulaker og Henrik Reistad stiller til gjenvalg.
Viljar Øydvin stiller som kandidat til styremedlem.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Daniel Gulaker	På valg: 2026
Styremedlem:	Henrik Reistad	På valg: 2026
Styremedlem:	Viljar Øydvin	På valg: 2026

Vedtak: Godkjent

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

7.1.Fottøy i oppgang/fellesområder

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Står det noe i vedtektene til sameiet som regulerer bruk av fellesarealet? Over tid har det blitt observert at beboerne forholder seg ulikt til dette.

Det har over lengre tid vært å observere at noen beboere i Ekebergveien 41 oppbevarer sko utenfor dørene sine i oppgangen. Ukjent om dette også gjelder beobere i 43. Det er er flere sko samlet alt fra 2-9 par sko samtidig. Dette oppleves som rotete og skaper mindre hyggelige omgivelser i oppgangen og vil ved brann kunne være til hinder for rømmningsvei ved å være snublefeller i værstefall.

Ønsker derfor gjerne starte en dialog om hvordan vi best mulig kan opprettholde en god og ryddig standarden på fellesarealer.

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås at bebeoere oppbevarer egne eiendeler, da spesielt sko inne i sine respektive leiligheter/boder.

Styrets innstilling:
Styret åpner for dialog under møte for å finne en løsning.

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

7.2. Oppussing av fellesarealer

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Har oppussing av oppgangene vært diskutert tidligere? Observert at i 41 er det sparklet ved noen av veggene til trappeoppløpet. Dette har begynt å falle av og ser uferdig ut. Antar spaklingen mulig kommer av at maling begynte flasse? Eller det en annen årsak som lå til grunn som feks fukt?

Forslagsstillers forslag til vedtak:
Det foreslås at inngang/trappeoppgang blir ferdigstilt enten gjennom en ekstern aktør eller gjennom dugnad innad i sameiet.

Forsamlingen var positive til forslaget

7.3. Flytte sameietes Facebook side til annen aktør?

Forslagsstiller: Seksjonseier 201

Forslagsstillers saksfremstilling:

Ønsker å diskutere om det er muligheter for å flytte sameiet over til en mer "moderne" hjemmeside en Facebook. Dette grunnet avstand fra Facebook, Meta, og lignende årsaker.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Kan Vibbo være aktuelt? Eller lignende som eks Styretavla.no?

Styrets innstilling:
Styret informerer om muligheter for bruk av styretavla og beboerportalen.

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

Eventuelt
Spørsmål om boder og kostnadene for bodene ble stilt under møte. Det foreslås at det måles for fukt i kjellerboden, styret vil foreta en måling i kjellerbodene.

Spørsmål til energikostnaden i bodene ble stilt. Det foreslås at kostnaden beregnes og dekkes av seksjonseier og ikke av boligsameiet.
Forsamlingen foreslå og et nytt alternativ løsning til en bod som har vann og fuktutfordringer. Styret vil komme med forslag til en ny løsning.

Møtet ble avsluttet klokken 17.45. Protokollen godkjennes av undertegnede:

Møteleder:	**Protokollvitne:**
Navn: Lars Henrik Moberg	Navn: Sara Landsverk

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

ecit | Sign

This document has been digitally signed and sealed using ECIT Sign in accordance with the EU regulation **eIDAS**. The signatures within this original file carry legal validity in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



SEALED

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European **eIDAS** regulation. They have been constructed in accordance with the **PAdES** (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in **ETSI 319 142** (European Telecommunications Standards Institute). The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight in all EU states as regulated by eIDAS.

2025-05-21 16:09:30 UTC+00:00

Sara Viker Landsverk

bankID

NO BankID - 77957d48-3d7d-462f-bdf7-b290add7cd08

2025-05-22 07:47:18 UTC+00:00

Lars Henrik Moberg

bankID

NO BankID - 1e47da1c-549f-438f-88dc-c993d8726f31

Document ID: 42ccdace-5338-456e-b22a-9432e240db38

PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE 15.11.2017 KL 17.00

Møte ble avholdt i Markveien 57, Oslo.

Tilstede var 5 seksjonseiere og 5 seksjonseiere var representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede

1. KONSTITUERING

A) **Valg av møteleder**:
Som møteleder ble foreslått styreleder Martien van Dorp

B) **Valg av sekretær og to sameiere til å underskrive protokollen**
Som referent ble Martien van Dorp foreslått og til å underskrive protokollen ble Jens Hobbel og Martin Fischer foreslått

C) **Opptak av navnefortegnelse**
Det ble foreslått signert seksjonsliste som bevis for at vedkommende seksjonseier var tilstede

D) **Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn**
Det ble foreslått å godkjenne den måten sameiermøte var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

2. TILBUD CANAL DIGITAL VEDR. INNSTALLERING AV KABEL-TV OG BREDBÅND I SAMEIET

Vedtak (enstemmig):

a. Sameiermøtet aksepterer tilbud fra Canal Digital datert 14.09.2017
b. Utgift kr 399 pr måned pr husstand legges til felleskostnader
c. Kostnader i forbindelse med TV og Internett fordeles likt på hver seksjon

Møtet ble avsluttet kl 17.20

Referent: Martien van Dorp

Protokoll vitne:

Protokoll vitne:

BYGNINGSRÅDET
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

Oslo den 12. april 1937

Gjenpart
Kr. 1.5 A/S 537

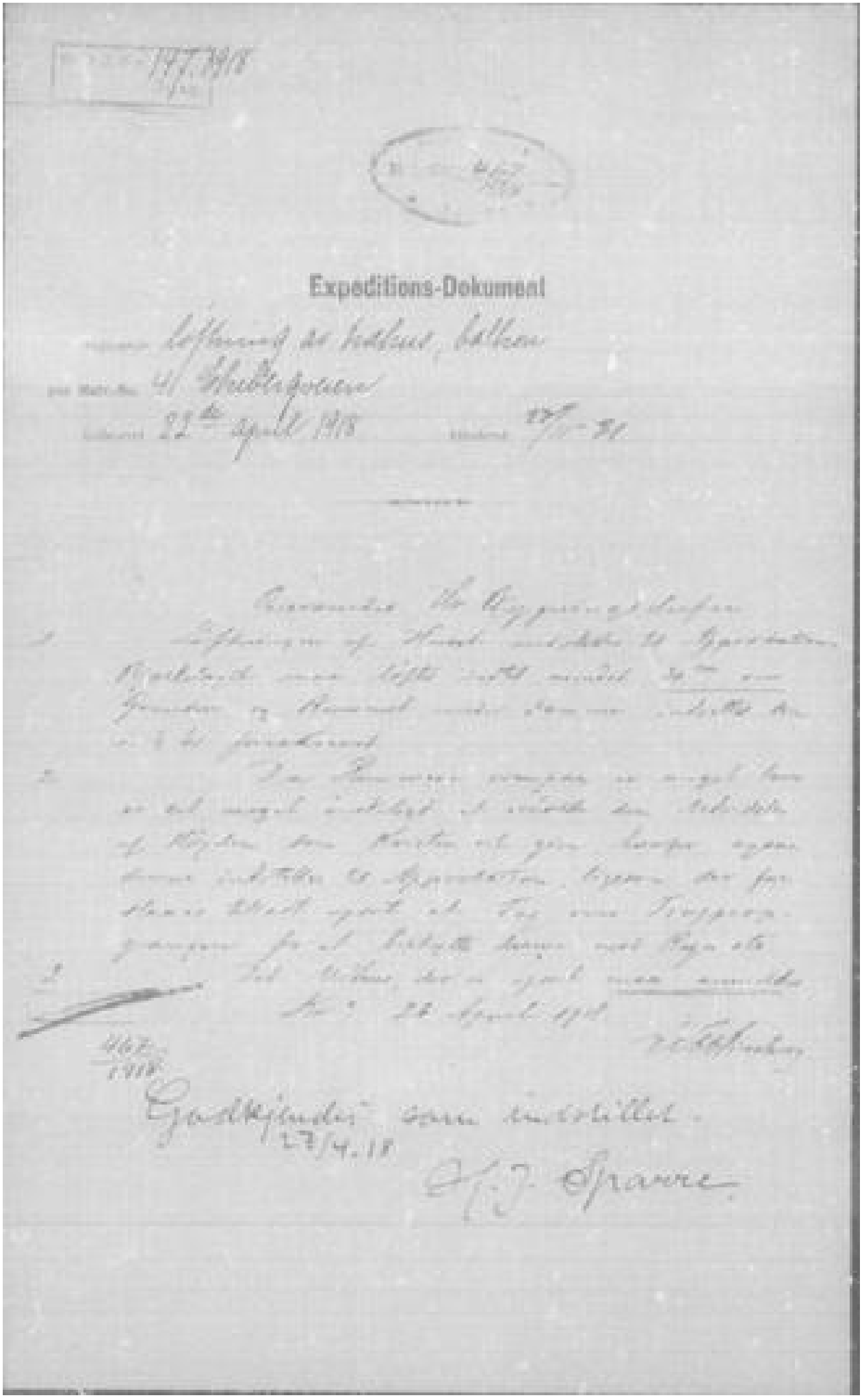
Reguleringsplan 41
Byrådsforslag nr. 337/4-37.

Overensstemmer for øvrig med det mottatte.

Den endelige beliggenhet ligger på grunnen av 41 Reguleringsplan hvis grenser er innlagt med grønt på k... 1.

Regulering og opmåling av eiendommen er ikke innbefattet.

Oslo reguleringskontor 17/4-1937.



Expeditions-Dokument

Löftenant af Indelt Artillerie

Stockholm

22 April 1918

Kommunicerar Hr Löftenant [illegible]

Löftenant af Indelt Artillerie [illegible]

[illegible]

[illegible]

[

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSLEPSPROSJEKTET – TILSTANDSRAPPORT

ARKIVSAK	Utvidelse av leilighet på loft				SAKSNR.	99/183515
GNR/BNR	Ekebergveien 41				GNR./BNR.	111/333
BYGGHERRE	Nils Nilo				BYGGESAK NR	4363/2227
SAKEN	AVSLÅTT	UFNØKKET	HEVEVETAL	AVVENTA	VEDLEGGET	
STATUS		22.10.01			14.03.95	

NB! Fra byggherrens side savnes eiendommens Ekebergveien 41 og 43 nummer i saken. Bnr 83/2312 vedr. nr. 41 finner vi ikke.

Siste saksopplysning angir kun fasadeendringer - ingenting er sagt vedrørt mulighet for takopplåring.

Manglene anses for ikke vesentlige og saken innleggges uten innligelsen.

14.03.95

Tom Nilsen Ericsen

BYGNING	GNR	MATRIKKELNR	FESTENUMMER		BRUKSNR.	BYGGNR.
VEIADRESSE	5					

ETTERSLEPSPROSJEKTETS EVALUERING	BYGGET* BEBODD, GNR 11		BEBODD/BRUKSKLAR, GNR 5	
	DATO	SIGN	DATO	SIGN
BYGGE UTELEGGSTYPE BEBODD/BK				
FERDIGATTESTERING				
BEFOLKNINGSREGISTRERING			11.11.97	
SAKEN EVALUERT - MANGLENDE - GODKJENT				
TATT OG DEPONERT FERDIGATTEST			11.11.11	
SAKEN FERDIGBEHANDLET GNR 5				

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Derlick Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Dato: 09 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200309962-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mari Helene Slagsvold | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKEBERGVEIEN 41	Eiendom:	233/150
Tiltakshaver:	Elisabeth Delet og Ulf Mørck	Adresse:	Ekebergveien 41, 0196 OSLO
Søker:	Derlick Arkitekter AS	Adresse:	Hausmannsgate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - EKEBERGVEIEN 41

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 byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Eva Irene lyseng
for avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Elisabeth Delet og Ulf Mørck, Ekebergveien 41, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

OSLO BAD & RENOVERING AS
Enebakkveien 119
0680 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.09.2022
PETTER HILDAL	202211949 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Bård Søraas Pettersen	

Adresse:	EKEBERGVEIEN 41	Eiendom:	233/150/0/0
Tiltakshaver:	SIRI MØLLENDAL	Søker:	OSLO BAD & RENOVERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Ekebergveien 41

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av bad mottatt 13.09.2022.

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

Det er ikke godkjent kart eller tegninger i forbindelse med søknaden.

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. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SIRI MØLLENDAL, EKEBERGVEIEN 19 L, 0196 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Henrik Reistad

Ekebergveien 41
0196 OSLO

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/02927-5	Kjetil Enger	27.04.2026

Adresse: Ekebergveien 41
Eiendom: 233/150
Søker: Henrik Reistad

Vedtak om reseksjonering av Ekebergveien 41

Plan- og bygningsetaten viser til søknad om reseksjonering som vi mottok 12.03.2026.

Vedtak

Plan- og bygningsetaten vedtar reseksjonering av gnr.233, bnr.150. Reseksjoneringen er hjemlet i eierseksjonsloven § 13.

Reseksjoneringen innebærer følgende:

- Deler av fellesareal overføres til seksjon 7.
- Sameiebrøken endres ikke.
- Del av fellesareal (loftsbod) legges som tilleggsareal loftsbod til seksjon 7.
- Ingen andre endringer.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden tilfredsstiller kravene i eierseksjonsloven §§ 7, 11 og 21.

Plan- og bygningsetaten har ikke vært på befaring på eiendommen.

Vi understreker at vedtak om reseksjonering ikke innebærer noen form for godkjenning etter bygningslovgivningen.

Retting av seksjoneringssøknaden

Etter avtale med søker 24.04.2026 har vi rettet punkt 5 i seksjoneringssøknaden.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Hva skjer videre i saken?

Mottar vi ingen klager innen klagefristens utløp vil vi sende de nødvendige dokumentene til Kartverket for tinglysing og formell opprettelse av nye seksjoner. Etter tinglysing sender vi tinglyste dokumenter, matrikkelbrev og faktura til deg.

Viktig informasjon om urådighet

Hvis det er tinglyst urådighet på en av de involverte seksjonene vil Kartverket kreve samtykke fra urådighetshaver for at reseksjoneringen kan tinglyses.

For å unngå unødige opphold i saken anbefaler vi at samtykke fra urådighetshaver er sendt til oss i god tid før klagefristens utløp. Samtykket må sendes til oss i original per post.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

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

Vennlig hilsen

Kjetil Enger
saksbehandler
enhet eiendomssaker indre by

Sofie Søiland
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Plantegning

Mottakere:
Henrik Reistad

A N M E L D E L S E .

3 bl. tegninger

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 612/37 OSLO

1

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 41 Ekebergveien

Innlevert 14.april 1937 Attestert

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 15.april 1937

E. S. Brandsrud

f. b.

Opmålingschefen
Mott. 16. APR. 1937

Reg. chefen jr. vf.
mott. 20. APR. 1937

Ekebergveien 41
Bygn.chefens eksp. av 17/4-37.

Oversendes hr. reguleringschefen idet det meddeles :

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 41 Ekebergveien hvis grenser er inntegnet med grönt på bl. 1.

Begjæring om opdeling av eiendommen er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 17/4-1937.

5

BYG... 612/1937 ...

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.nr. 41 Ekebergveien.

Innlevert Attestert

B/MB.J.nr. 612/1937.

4. Der tiltrenges dispensasjon fra § 83,2 for åpning i branngavl.

5. Der tiltrenges dispensasjon fra § 84 for 1 stens fellesgavl.

6. Der må avgis tinglest erklæring i henhold til § 84 for felles branngavl.

7. Der tiltrenges unntagelse fra byggereglenes punkt 5, høiden over terreng for den ene bygnings vedkommende ca. 3,- m.

8. Forsåvidt delingsplanen godkjennes må kartforretning avholdes og tinglyses.

9. Fasadene må godkjennes.

10. Det må redegjøres for konstruksjoner og innsendes de nødvendige statiske beregninger.

11. Det må redegjøres for isolasjon av betonggulv i 1.etasje.

12. Spørsmålet om gateopparbeidelse må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.

13. Centralopvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.

14. Det må innsendes en plan for opparbeidelse av tomtens forhave med de nødvendige snitt som viser eventuelle forstøtningsmurer.

15. Anmeldelsen kan ikke godkjennes før foranstående punkter er iorden.

16. Ansvarserklæring må innsendes.

Oslo den 20.mai 1937.

Th. S. Hjem

Bgv. M. 24 X-36. 3000

13

Ekspedisjons-Dokument 4

angående Våningshus

på matr.nr. 41 Ekebergveien

Innlevert Attestert

H.S.
3957/37. Ekebergveien 41.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Bygningen er med planer som i prinsippet er overensstemmende med vedlagte behandlet i brandstyret 13/5-37.

Anmeldelsen anbefales på de av brandstyret opstilte betingelser hvorav avskrift vedlegges.

Oslo brandvesen den 12. novbr. 1937.

12 NOV. 1937 64/37

B. Hagen

K. S. H.

O/MB.
J.nr. 612/1937.

Ad: 41 Ekebergveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Blad 33-35 er i overensstemmelse med de tidligere innsendte planer blad 13-17,19 med undtagelse av at butikk i kjelleretasjen er slettet.

Anmeldelsen kan i henhold til helserådets og brannchefens påtegninger godkjennes i sin helhet når:

1. Forhave og planering er godkjent.
2. Dispensasjon fra § 66,1, 75/76,1 83,2 og 84 samt byggereglenes punkt 5 er meddelt.

612
1937

9

Ekspedisjons-Dokument 3

angående våningshus

på matr.nr. 41 Ekebergveien.

Innlevert Attestert

Bl. 9 ønsk. om å få gåb. arb.
J. A. i overl. bl. 9.

Oslo 17/7-37
B. Fjelland

B/BJ.
Jnr. 612/37.

Ad 41 Ekebergveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Man vil ikke motsette sig at gravning tillates, men på eget ansvar når:

1. meddelelse er innkommet fra rådmannens 2. avd. at gatesparbeidelsesspørsmålet er i orden,
2. de nødvendige dispensasjonsandragender og andragelse om undtagelse fra bygningsreglene er innsendt.

Oslo den 22. juli 1937.

Th. S. Grøn

Bygn. insp. innstilling imøtek. bl. 9 tillates og meddeles.
Oslo 23. juli 1937.

Meddelt 26/7-37.
V. Bl. 10 Skr. angr. innsv. rett.

17

Ekspedisjons-Dokument 5.

angående

på matr.nr. 41 Ekebergveien

Innlevert Attestert

G.d. innt. bl. 56.

Oslo 28. mars 1938. E. Strandsveen

612/37

O/MS.
J.nr.612/1937.

Ad: 41 Ekebergveien.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Andragendet gjelder tillatelse til istedenfor å anvende rabitzpuss som forlangt i § 83,6 langs branngavl som ikke går over tak, å anvende Kivronplater. Lignende andragender har tidligere ved enkelte anledninger vært godkjent.

Andragendet anbefales efter omstendighetene innvilget.

Oslo den 31.mars 1938.

P.p. [illegible]

Andragendet bl. 56 innvilges.

Oslo 1. april 1938.

[illegible] 7/4-38 [illegible]

E. Strandsveen

Byv. M. 24 VIII.37. 4000

21

Bygningsinspektøren i Østre Distrikt. 612/37 Kristiania.

Ekspedisjons-Dokument 6

angående Våningshus

på matr.-nr. 41 Ekebergveien

Innlevert Attestert

Oslo Parkvesen Ank. 28 SEP. 1938 Saksnr. 41/38

4 Oversendes Oslo Parkvesen til benyttigelse.

Oslo 27/9-38
for Ingeniørene
H. Bjaadheim

ES/HF.

Våningshus, Ekebergveien 41.
Bygn.v. skr. av 27/9.38.

./. Tilbakesendes med bilag herr bygningsinspektøren for Østre distrikt.

Forhagen er ikke tilplantet.

Plengjerde er ikke opsatt.

Bygn.-chefens kont. mottatt: 5-OKT 1938

Oslo parkvesen den 3. oktober 1938.

Syn og anmerkninger meddelt 4/10-38

Oversendes pany Oslo Helserad til benyttigelse i anledning skrivelse fra anmerkningsvarende bl 61.

Oslo 14/11-38

Byggm. bl. 2a VIII-37. 4000.

612
1937

Beregninger

Ekspedisjons-Dokument

gående Vännpshus
i møtr.nr. 41 Scheegreen

nlevert Attestert

20/25
26/32

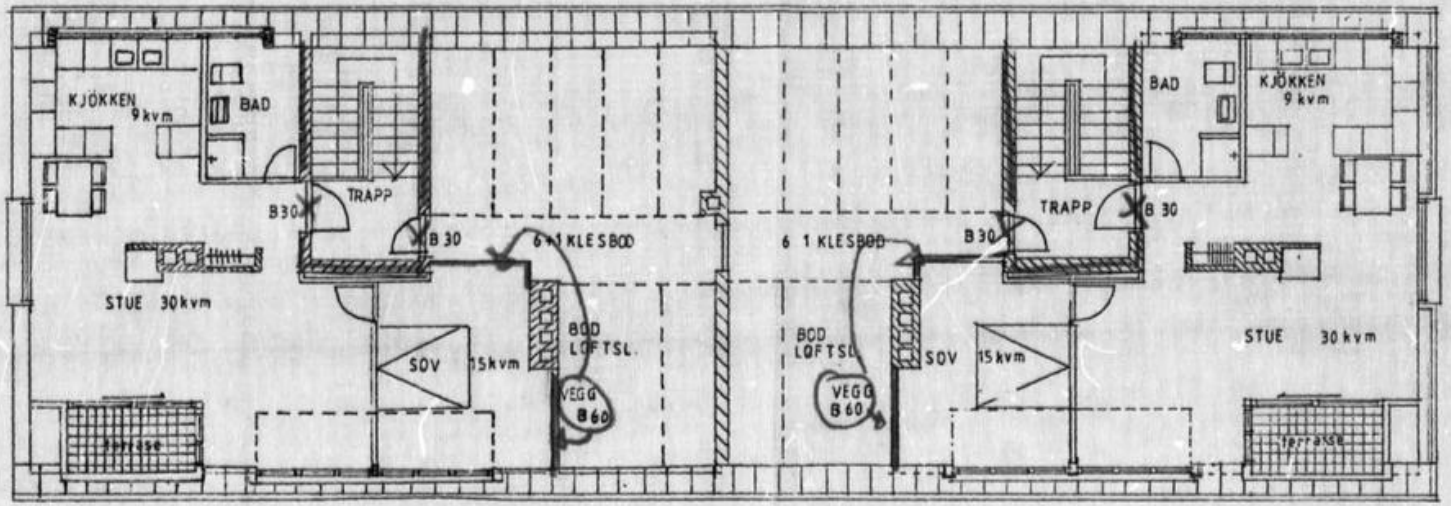
Til bl. 20 og 24, innskrives: Det vil gå noe av tiden til det vil bli blodt anbefalt på tegningene å bestille. Bl. 24/25 ditto. Saksbehandleren vil i alminnelighet vise det innskrevne på tegningene selv.

Oslo 19/10-37 Oslo 19/10-37
Y. Pettersen

36/37

Til bl. 36/37 vil jeg gjerne få fjernet overskriften samt forslag til hvordan jeg best kan skrive. Vær den foreslåtte innskrivning godtas ønsker alle fjerndamene.

Oslo 7/11-37 Oslo 20/10 37.
Y. Pettersen

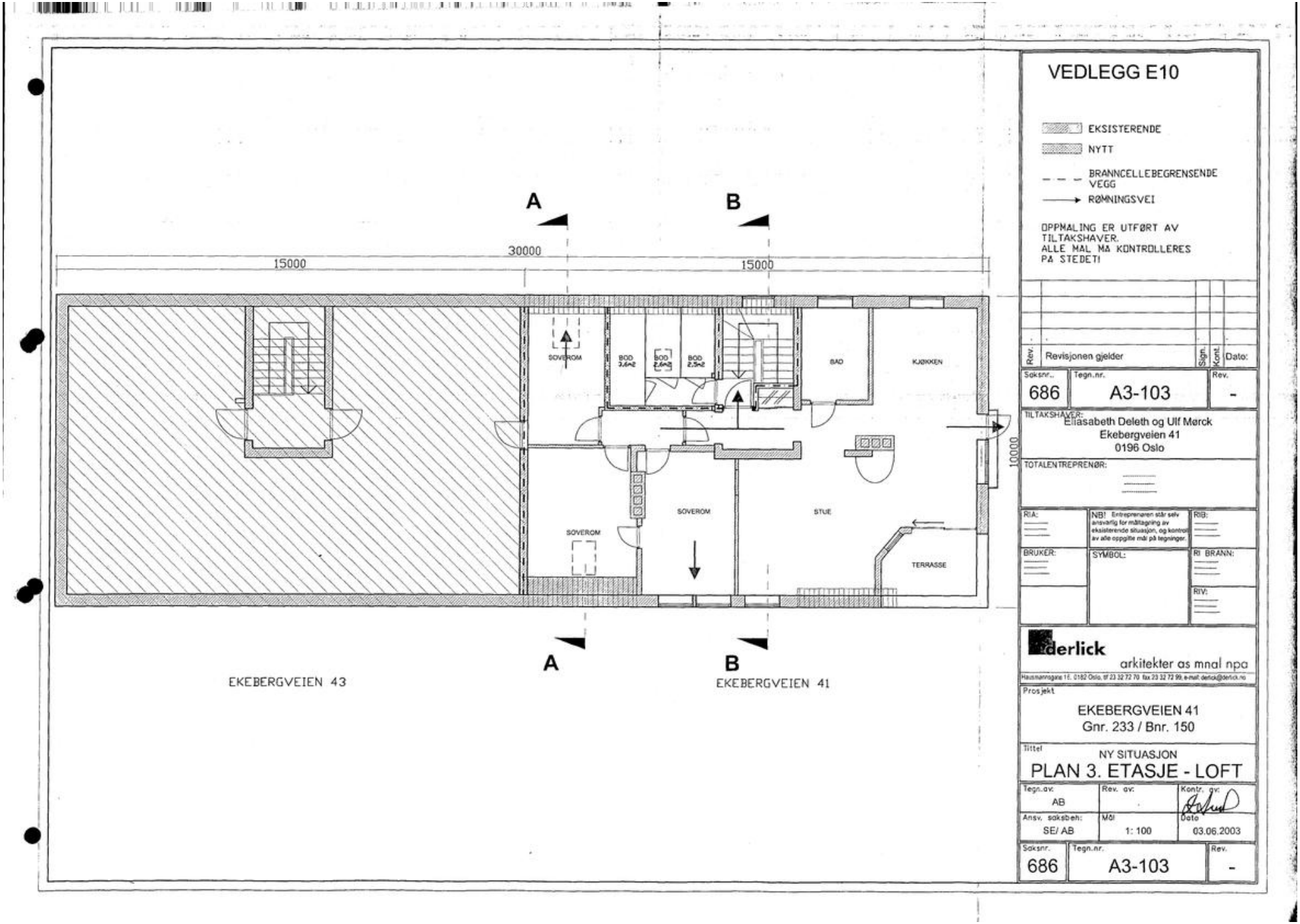


OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 5-01-1987
19

EKEBERGVN. 41.43 OMINNREDNING AV LOFT

PLAN AV LOFTSETG. (3 ETG) 1:100

01.12.8



VEDLEGG E10

EKSISTERENDE

NYTT

BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG

RØMNINGSVEI

OPPMALING ER UTFØRT AV TILTAKSHAVER.
ALLE MAL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-103	-

TILTAKSHAVER:
Eliasabeth Deleth og Ulf Mørck
Ekebergveien 41
0196 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

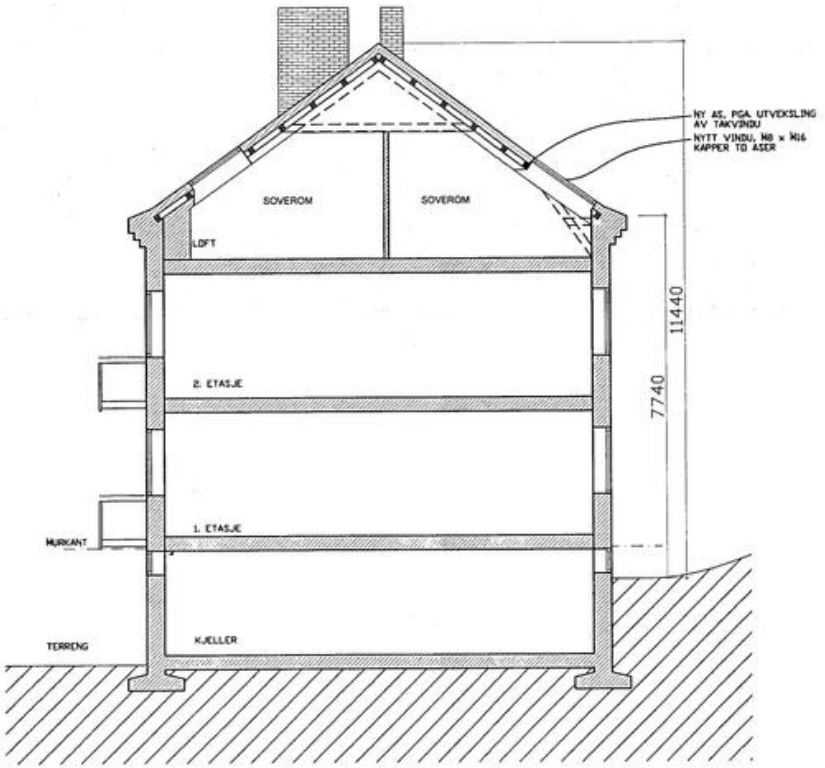
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
EKEBERGVEIEN 41
Gnr. 233 / Bnr. 150

Tittel
NY SITUASJON
PLAN 3. ETASJE - LOFT

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
AB		
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
SE/ AB	1: 100	03.06.2003

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-103	-



SNITT A-A

VEDLEGG E11

EKSISTERENDE

NYTT

OPPMÅLING ER UTFØRT AV TILTAKSHAVER.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
	.			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-301	-

TILTAKSHAVER:
Elisabeth Deleth og Ulf Mørck
Ekebergveien 41
0196 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIA:

NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger.

RIB:

BRUKER:

SYMBOL:

RI BRANN:

RIV:

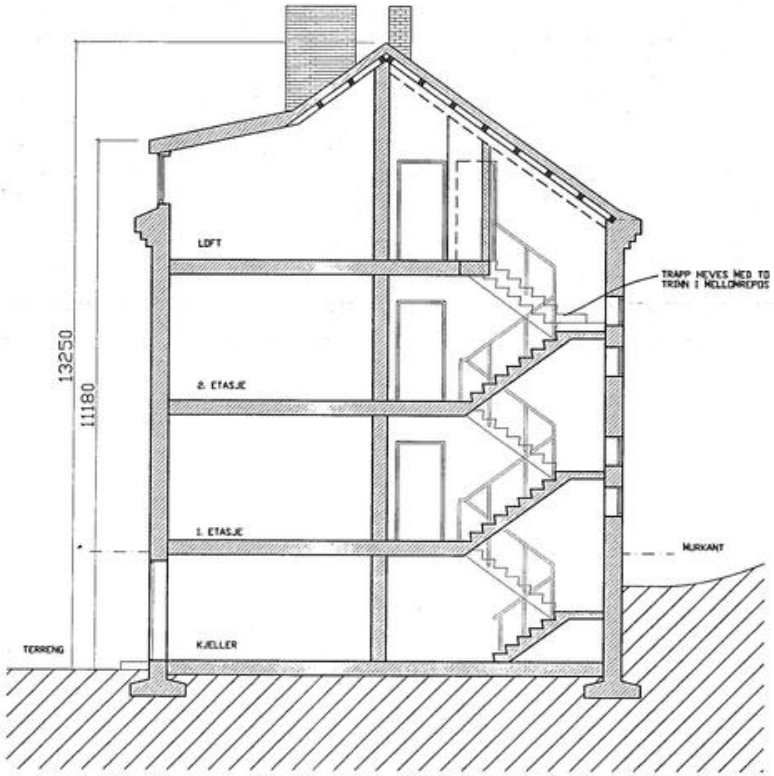
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
EKEBERGVEIEN 41
Gnr. 233 / Bnr. 150

Tittel
NY SITUASJON
SNITT A-A

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
AB		
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
SE/ AB	1: 100	03.06.2003

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-301	-



SNITT B-B

VEDLEGG E12

EKSISTERENDE

NYTT

OPPMÅLING ER UTFØRT AV TILTAKSHAVER.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
.	.			

Saksnr..	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-302	.

TILTAKSHAVER:
Eliasabeth Deleth og Ulf Mørck
Ekebergveien 41
0196 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NBI Entreprenøren står selv ansvarlig for måttagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

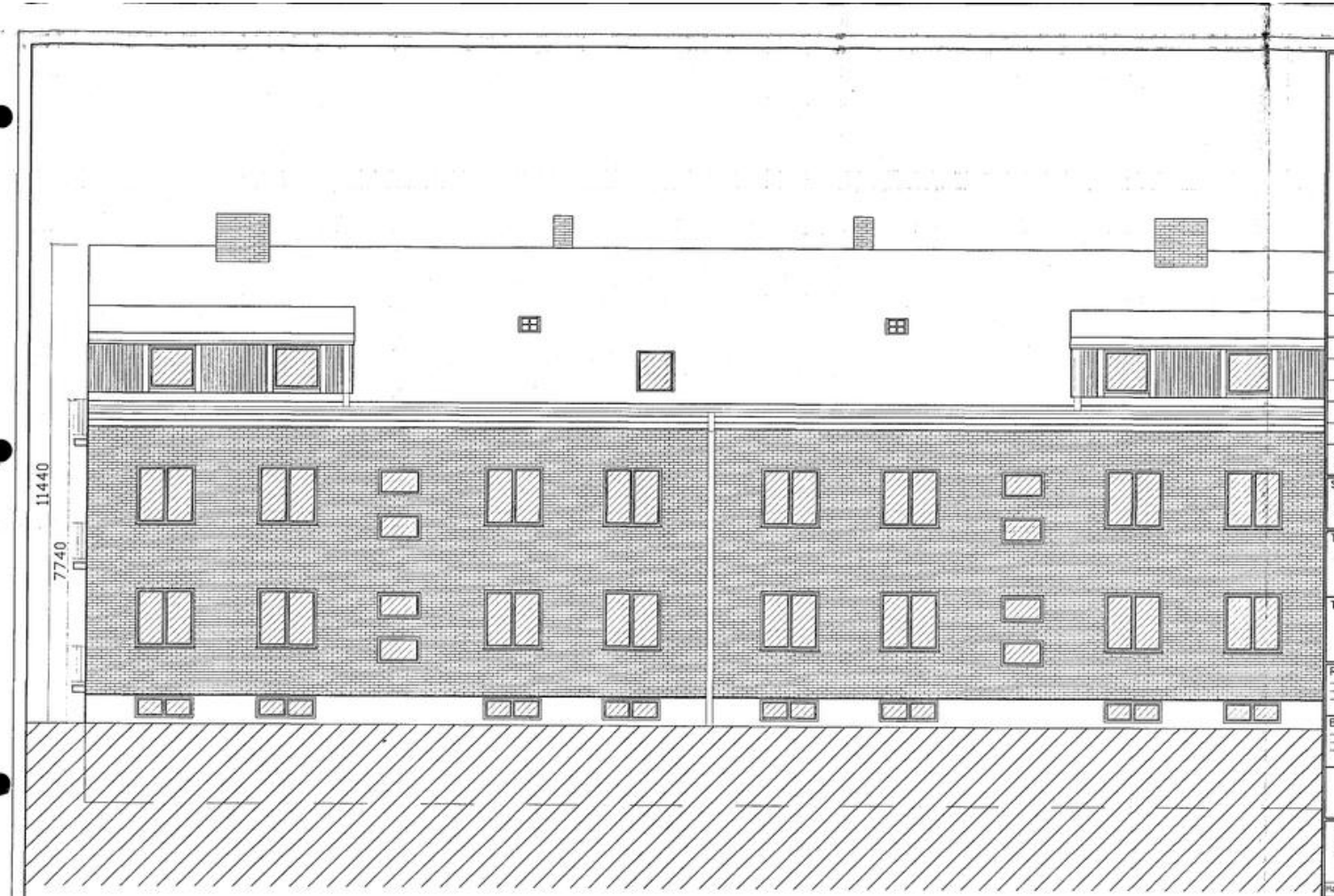
derlick arkitekter as mnal npa
Haumannsgate 16, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70 fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
EKEBERGVEIEN 41
Gnr. 233 / Bnr. 150

Tittel
NY SITUASJON
SNITT B-B

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
AB		
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
SE/ AB	1: 100	03.06.2003

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-302	.



VEDLEGG E13

OPPMÅLING ER UTFØRT AV TILTAKSHAVER.
ALLE MÅL MÅ KONTROLLERES PÅ STEDET!

Rev.	Revisjonen gjelder	Sign.	Kont.	Dato:
	.			

Saksnr.:	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-403	-

TILTAKSHAVER:
Eliasabeth Deleth og Ulf Mørck
Ekebergveien 41
0196 Oslo

TOTALENTREPRENØR:

RIA:	NB! Entreprenøren står selv ansvarlig for måltagning av eksisterende situasjon, og kontroll av alle oppgitte mål på tegninger	RIB:
BRUKER:	SYMBOL:	RI BRANN:
		RIV:

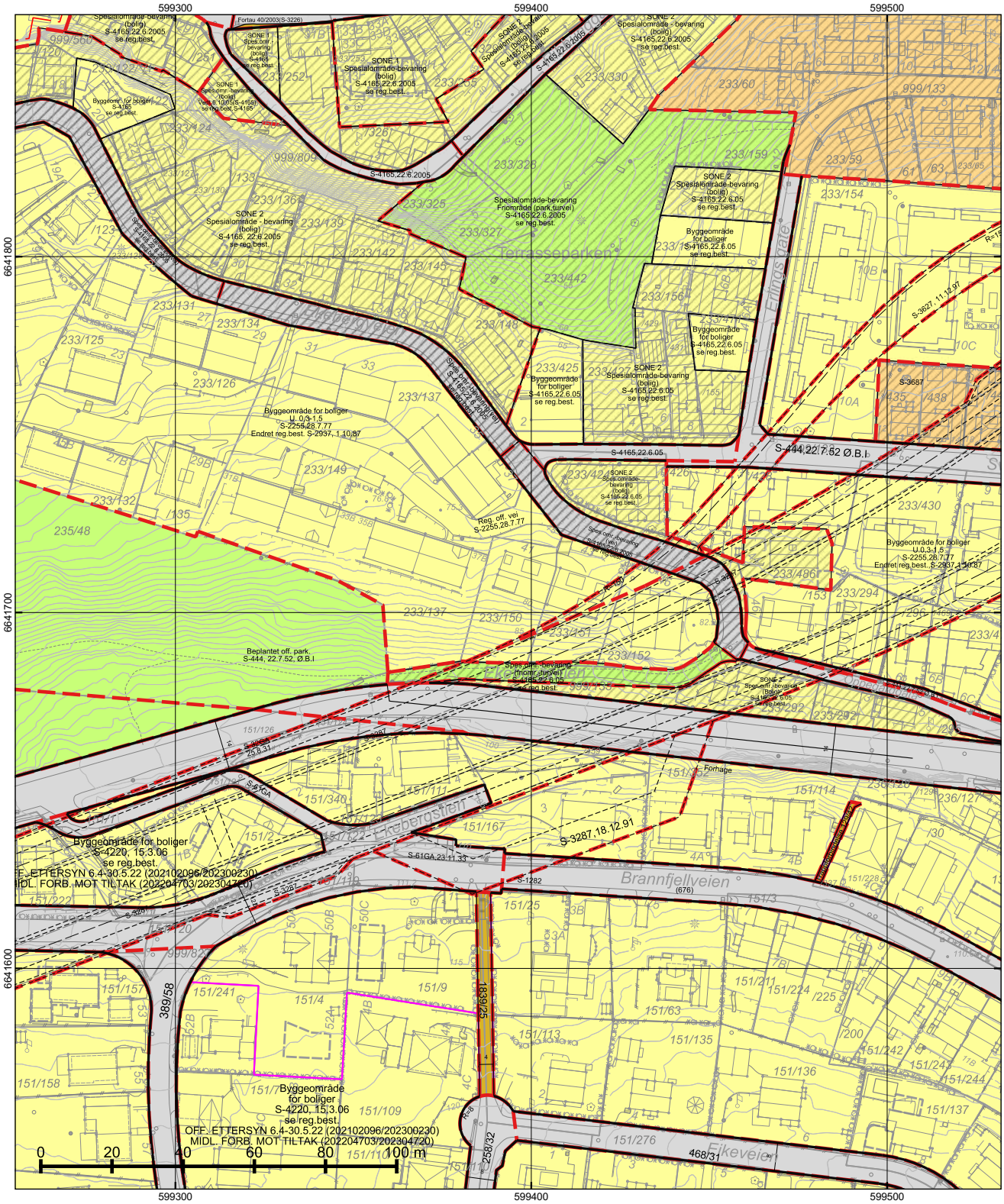
derlick arkitekter as mnal npa
Hausmannsgate 15, 0182 Oslo, tlf 23 32 72 70, fax 23 32 72 99, e-mail: derlick@derlick.no

Prosjekt
EKEBERGVEIEN 41
Gnr. 233 / Bnr. 150

Tittel
NY SITUASJON
FASADE SØR

Tegn.av:	Rev. av:	Kontr. av:
AB		
Ansv. saksbeh:	Mål	Dato
SE/ AB	1: 100	03.06.2003

Saksnr.	Tegn.nr.	Rev.
686	A3-403	-



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

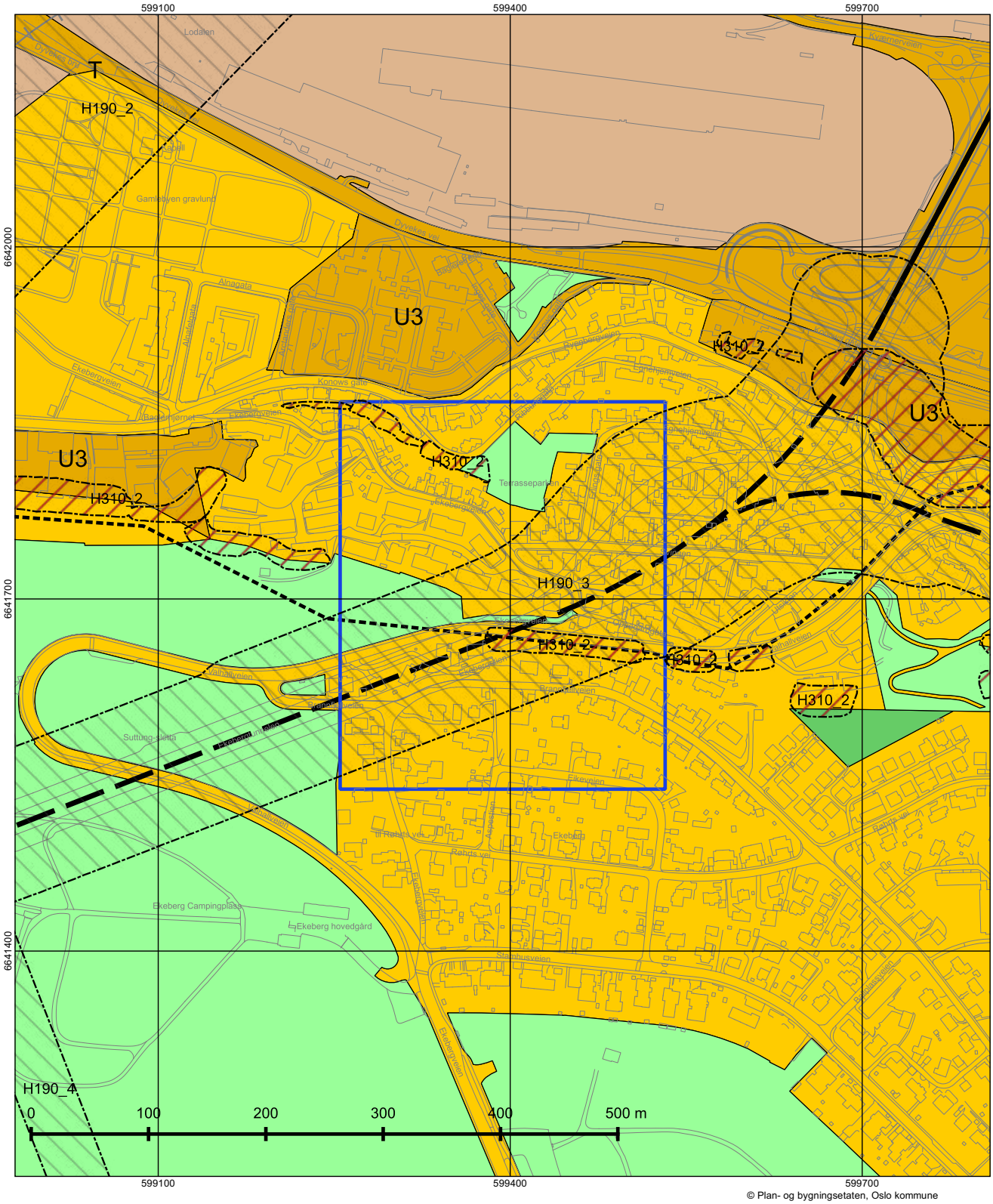
PlottID/Best.nr: 152944/ 86526518
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 41
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/150

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152944/86526518
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Frode Bergheim Koppergård
EKEBERGVEIEN 41

Dato: 10.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526518
8982998

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 150

Vi viser til bestilling av 20260209 for EKEBERGVEIEN 41.

GNR. 233 BNR. 150

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.10.1889.

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

657 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

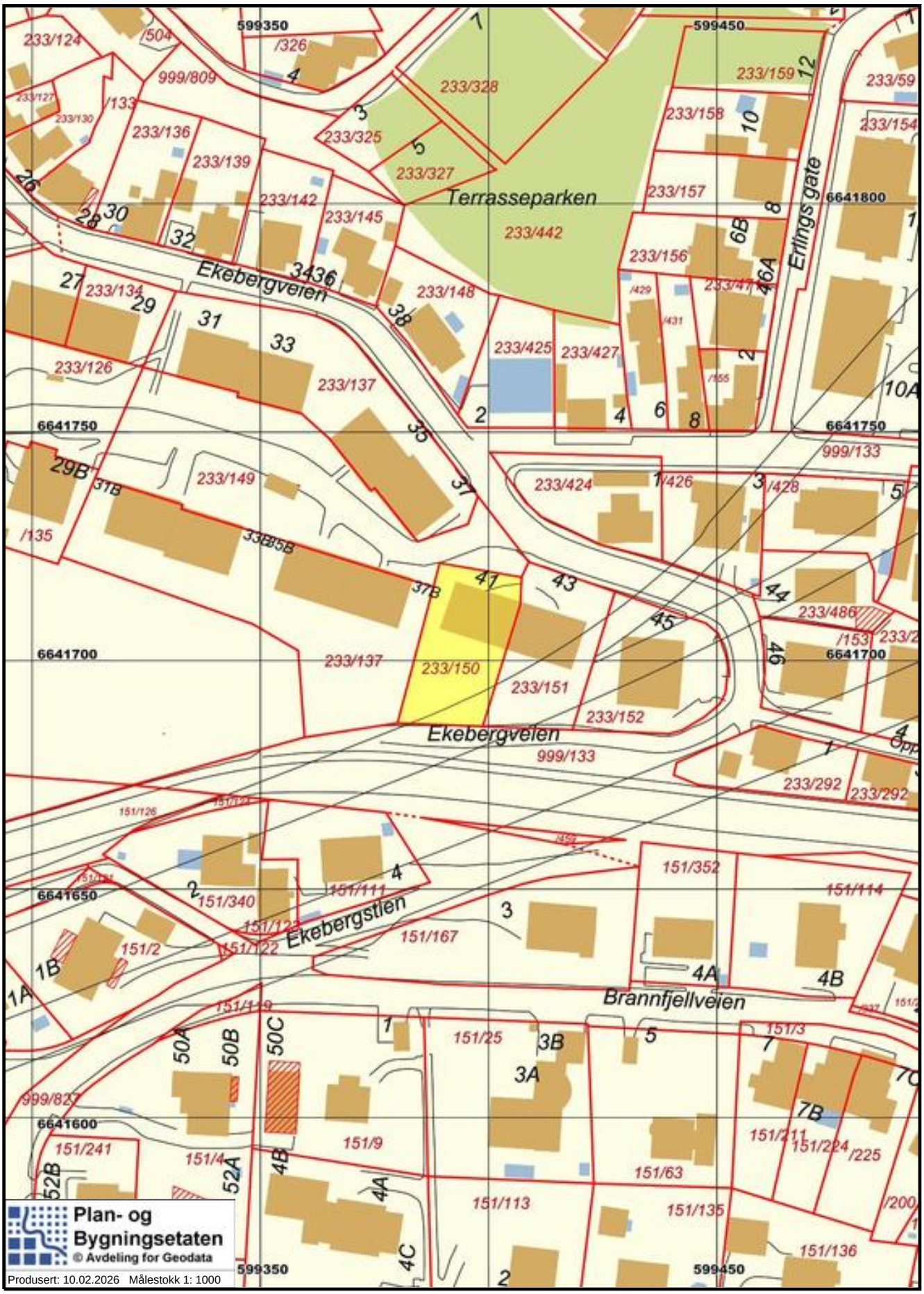
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


Terrasseparken
Ekebergveien
Ekebergstien
Brannfjellveien
Erlings gate
599350
599450
6641800
6641750
6641700
6641650
6641600
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.02.2026 Målestokk 1: 1000

H

DAGBOKFØRT

30.JULI85 045961

BYSKRIVEREN I OSLO

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Hans M. Tjønn	postboks 7654 Skillebekk 0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	233	150		Oslo

2. Hjemmels-haver	Navn	Fødselsnummer
	Hans M. Tjønn A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egen-erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

Rett utskrift attestert
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 80

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 410	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	58	21		
2	B	35	22		
3	B	58	23		
4	B	58	24		
5	B	35	25		
6	B	58	26		
7	B	108	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		410	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha pantsikkerhet i hver enkelt seksjon for kr. 5.000,- etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

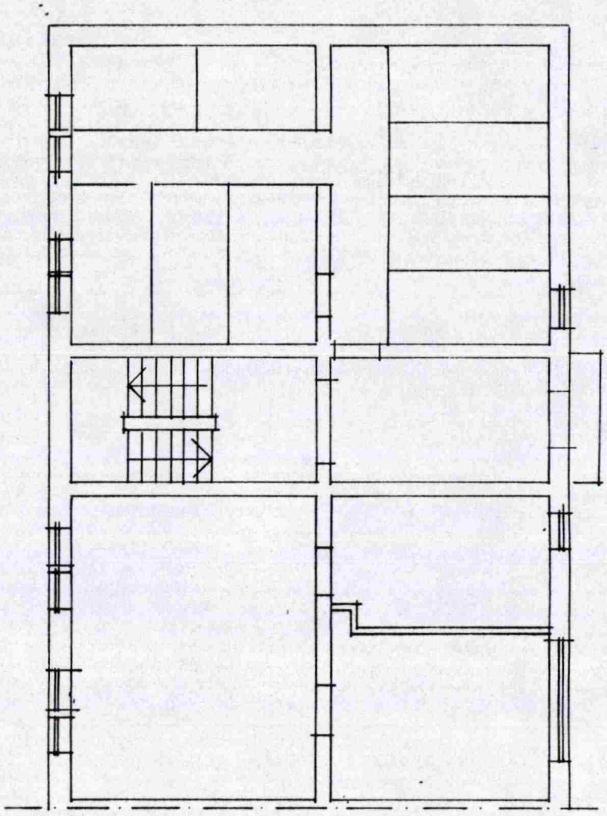
Dato: 05.07.85

Sted: Oslo,

Hjemmelshaver(ne)s underskrift: Hans M. Tjønn A/S

Tinglysingsstempel

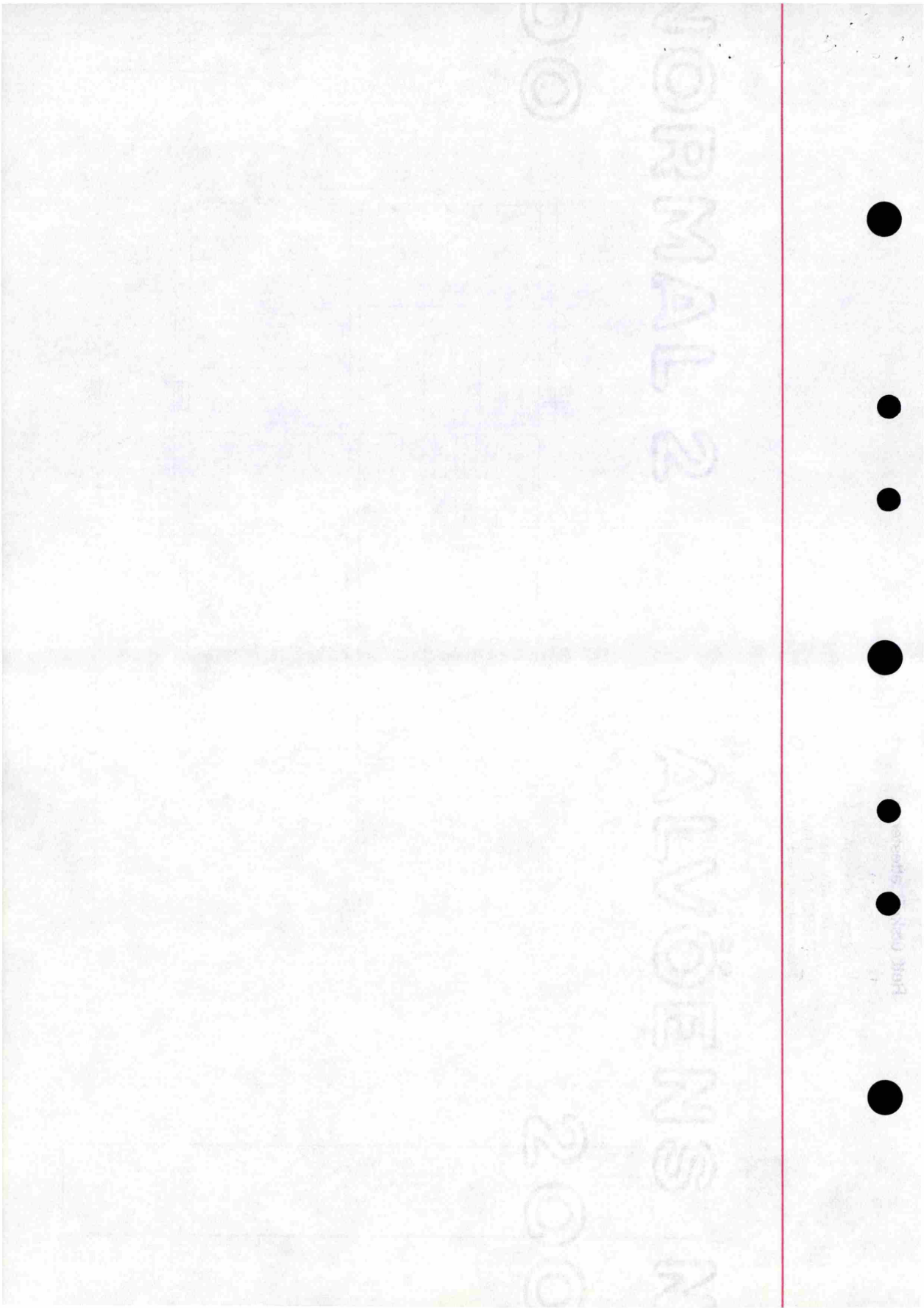
Side 1



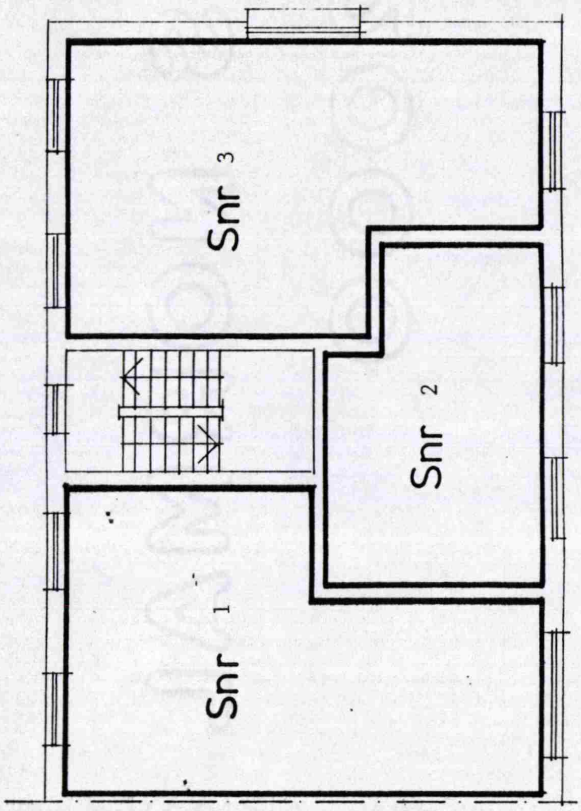
EKEBERGVEIEN

PLAN KJELLER, EKEBERGVN. 41 GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Rett utskrift attestert
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 30



Side 2

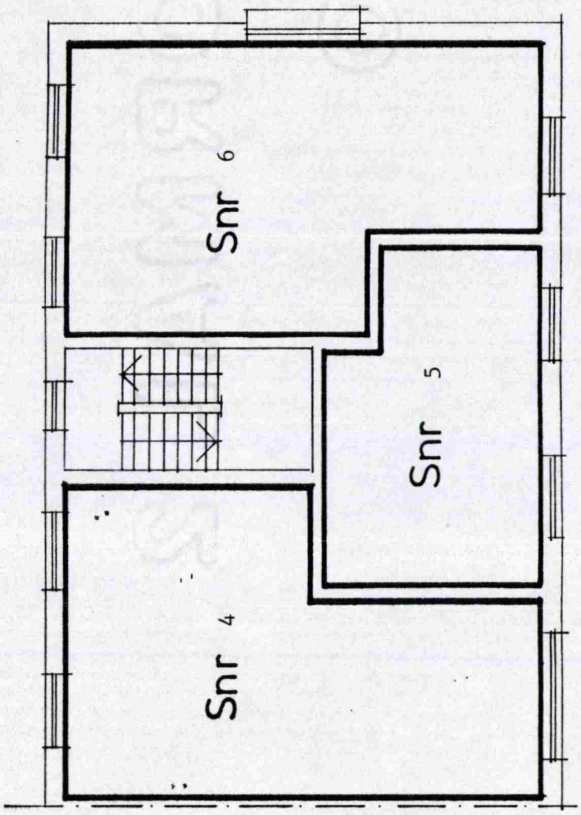


EKEBERGVEIEN

Rett utskrift attesteres.
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 49, Oslo 2, tlf. 44 61 80

PLAN 1. ETG. EKEBERGVN. 41, GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Side 3

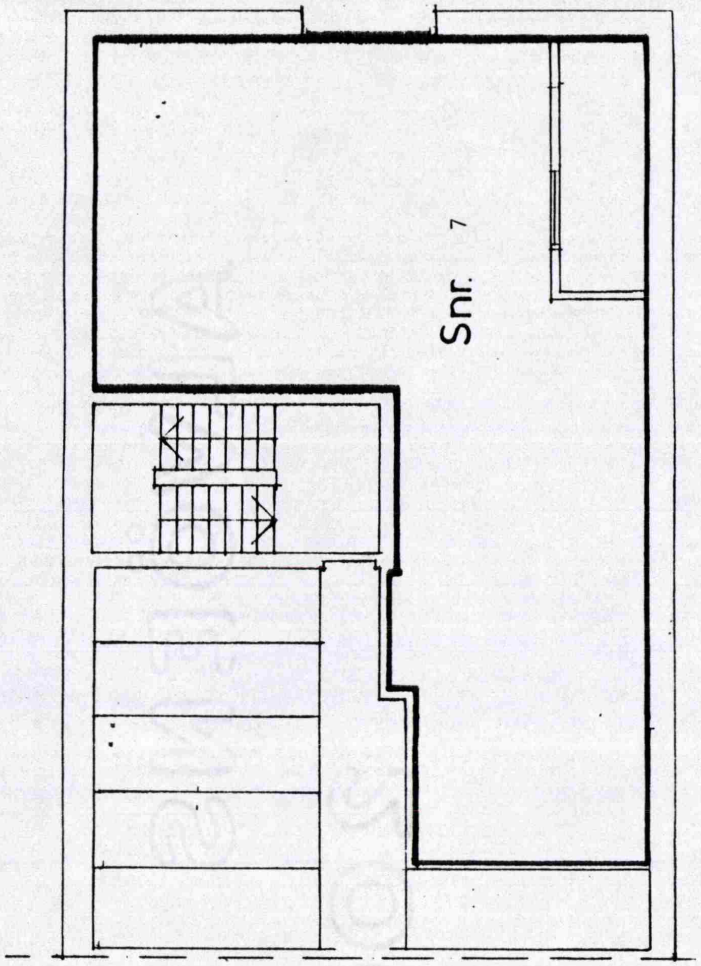


EKEBERGVEIEN

PLAN 2. ETG. EKEBERGVN. 41 GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Rett utskrift attestert
KJERSTI S. ULF
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 49, Oslo 2. 1

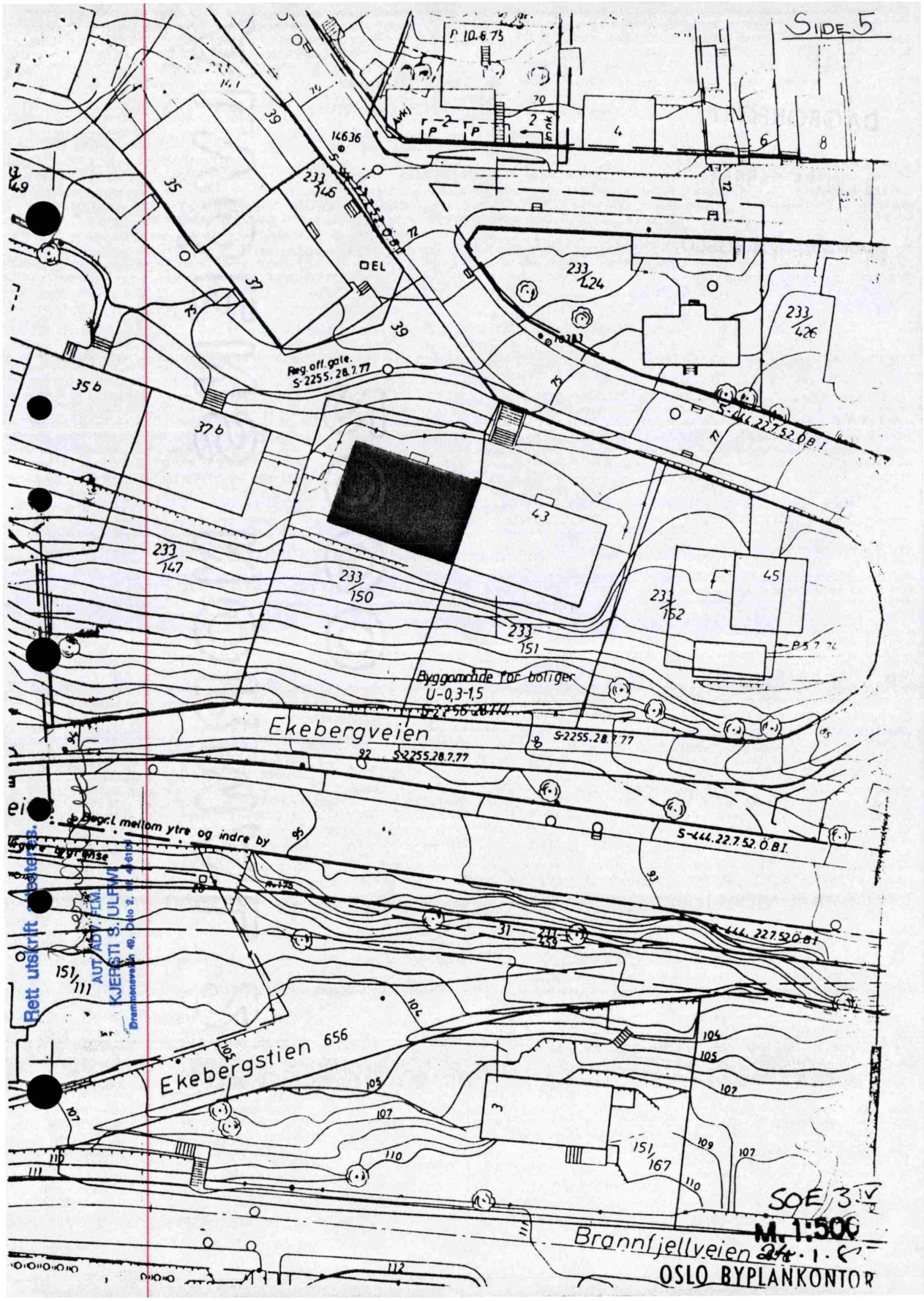
Side 4

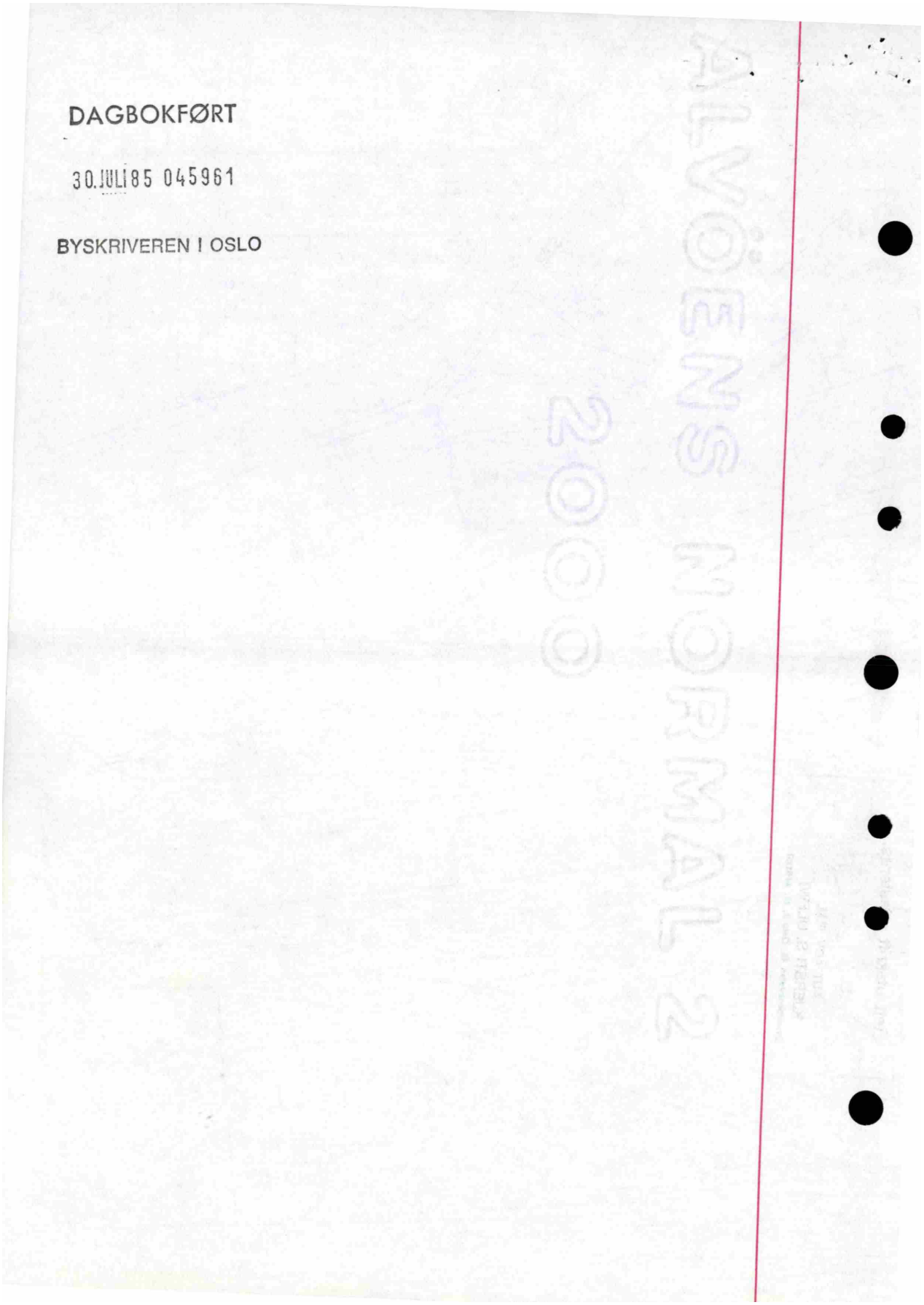


EKEBERGVEIEN

Rett utskrift attesteres
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 40, Oslo 2. tlf. 44 61 80

PLAN LOFT, EKEBERGVN. 41, GNR. 233, BNR. 150 I OSLO


SIDE 5
Ekebergveien
Ekebergstien 656
Brannfjellveien
Byggeområde for boliger
U-0,3-1,5
Reg.off.gate.
S-2255.28.7.77
S-144.22.7.52.0.B.I.
Begr.l mellom ytre og indre by
SØE 3
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR
Rett utskrift av kartet
AUT. MEDL. FLM.
KJERSTI S. ULRUD
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 46 10 91


DAGBOKFØRT
30.JULI85 045961
BYSKRIVEREN I OSLO
PLIVOENS INFORMAL 2
2000

DAGBOKFØRT

30.JULI 85 045961

BYSKRIVEREN I OSLO

Ekebergv n. 41/43

41

3324

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Hans M. Tjønn	postboks 7654 Skillebekk 0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	233	150		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Hans M. Tjønn A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Rett utskrift attesteres
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 80

Rett kopi bekreftes
16/9-13

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 410	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	58	21		
2	B	35	22		
3	B	58	23		
4	B	58	24		
5	B	35	25		
6	B	58	26		
7	B	108	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		410	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

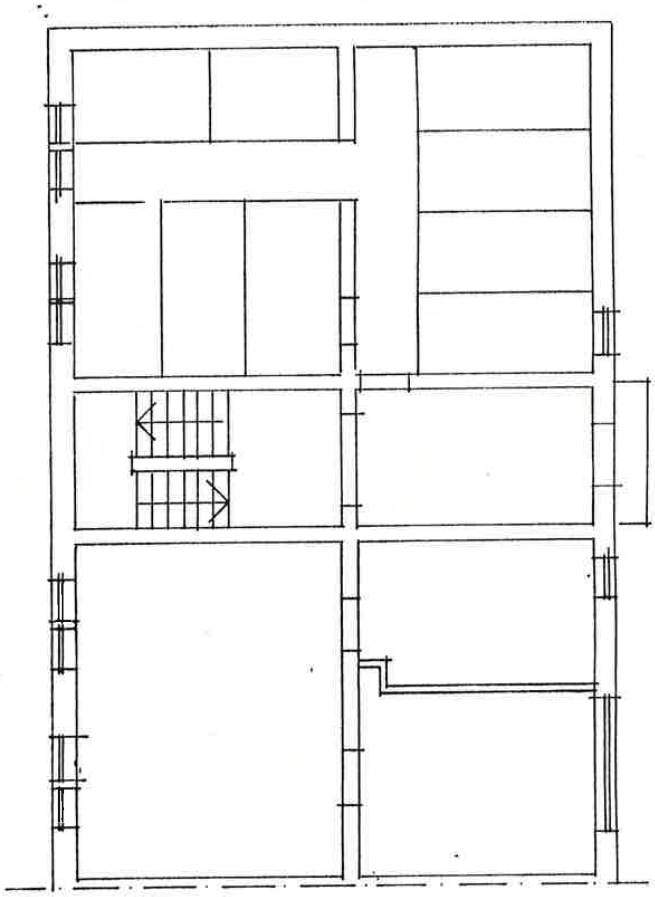
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Sameiet skal ha pantsikkerhet i hver enkelt seksjon for kr. 5.000,- etter 90 % av den til enhver tid gjeldende lånetakst.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
05.07.85	Hans M. Tjønn A/S
Sted: Oslo,	

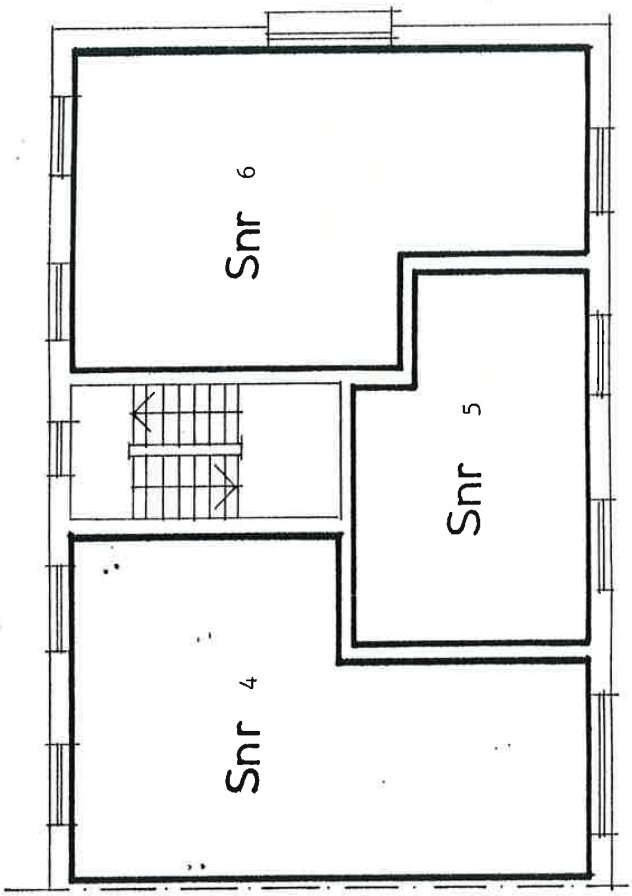
Tinglysingsstempel



EKEBERGVEIEN

PLAN KJELLER, EKEBERGVN. 41 GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

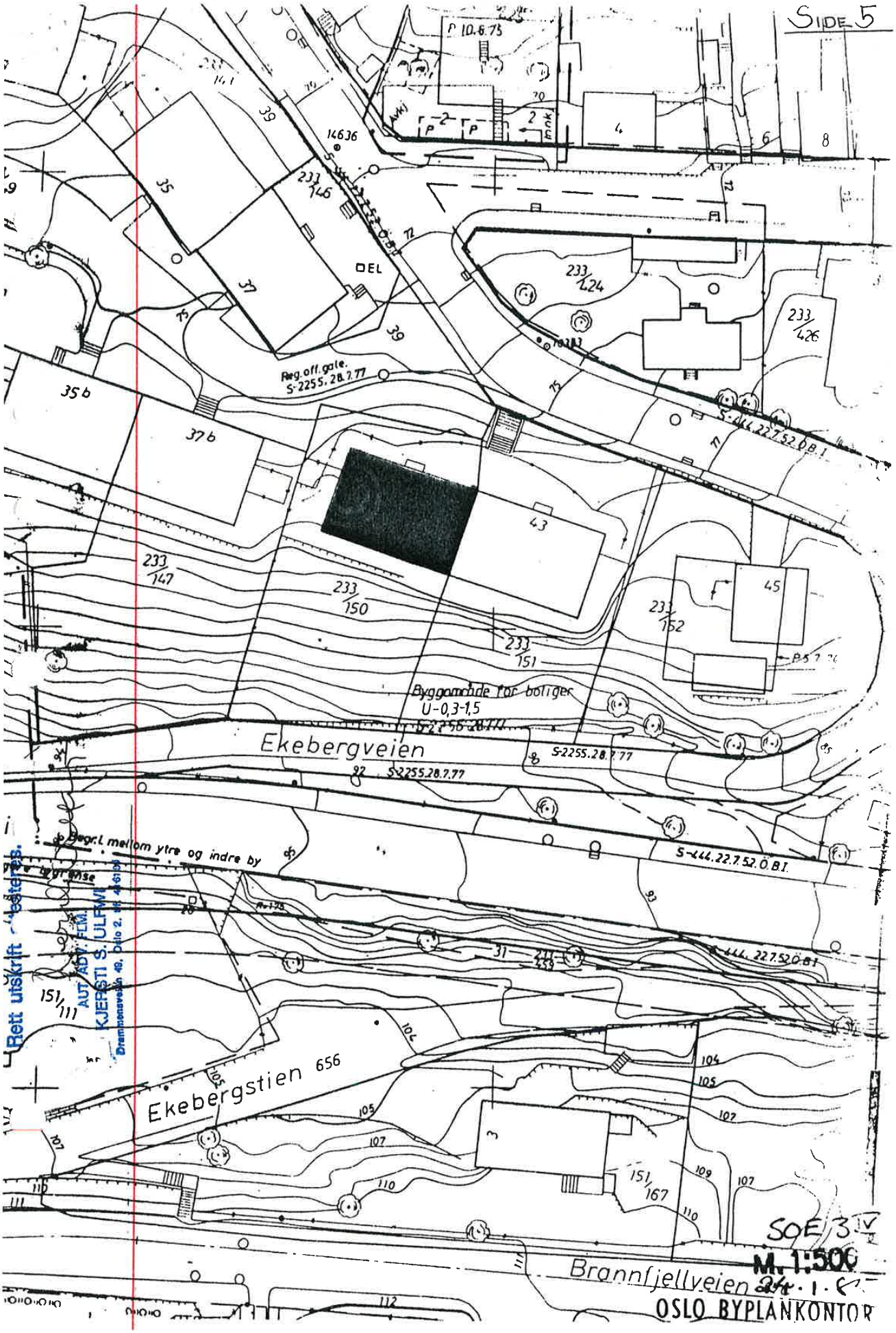
Rett utskrift attesteres
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 30



EKEBERGVEIEN

PLAN 2. ETG. EKEBERGVN. 41 GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Rett utskr. attester.
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULF
Drammensveien 49, Oslo 2.


SIDE 5
Byggeområde for boliger
U-0,3-1,5
Ekebergveien
Ekebergstien 656
Brannfjellveien
Reg.off.gate.
S-2255.28.7.77
S-444.22.7.52.0.B.I.
Begr.l. mellom ytre og indre by
Rett utskrift
AUT. ADV. FELL.
KJERSTI S. ULFAM
SOE 3
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR

DAGBOKFØRT

30. JULI 85 045962

BYSKRIVEREN I OSLO

(43)

Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

3324

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Adv. Hans M. Tjønn	postboks 7654 Skillebekk 0205 Oslo 2	44 61 80

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	233	151		Oslo

2. Hjemmelshaver

Navn: Hans M. Tjønn A/S — Fødselsnummer:

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[X] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

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

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Ekte underskrift attesteres

ADV. FLM. KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 42, Oslo 2, tlf. 44 61 80

Ekte kopi bekreftes
10/9-13

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-83

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 410	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	58	21		
2	B	35	22		
3	B	58	23		
4	B	58	24		
5	B	35	25		
6	B	58	26		
7	B	108	27		
8			28		
9			29		
10			30		
11			31		
12			32		
13			33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		410	Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

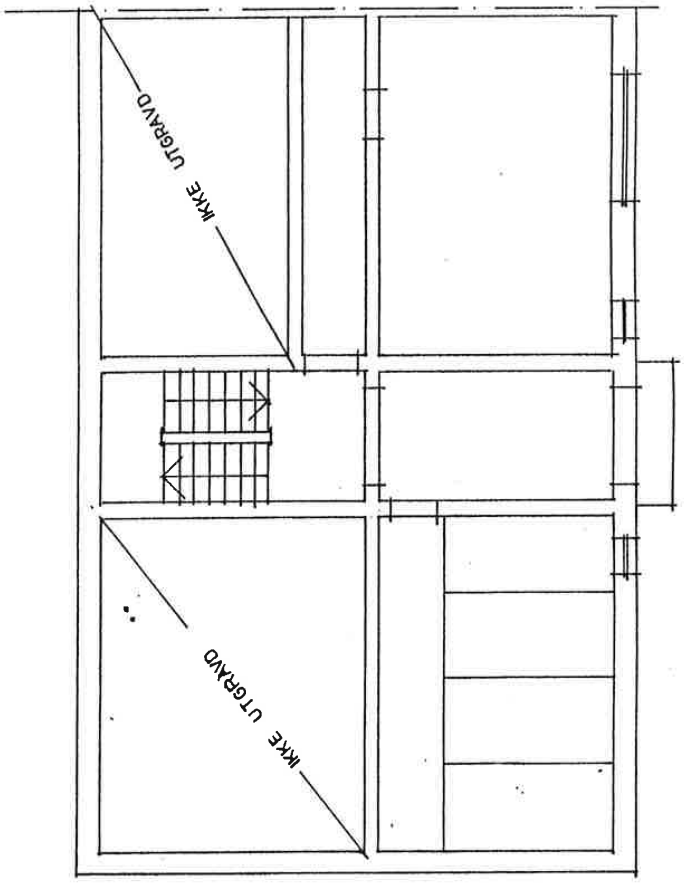
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Samelet skal ha pantesikkerhet for kr. 5.000,-
i hver seksjon etter 90 % av den til enhver tid
gjeldende lånetakst.

ato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
05.07.85	Hans M. Tjønn A/S
ed	
Oslo,	

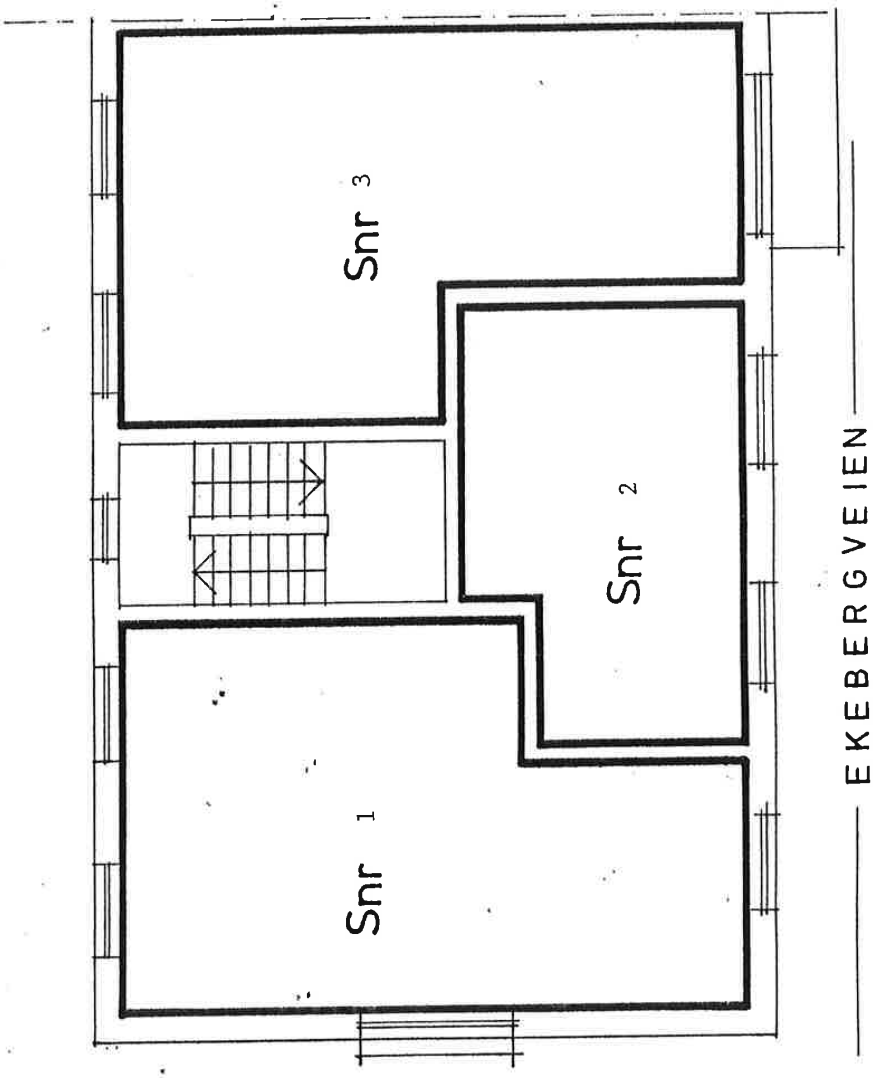
nglysingsstempel



EKEBERGVEIEN

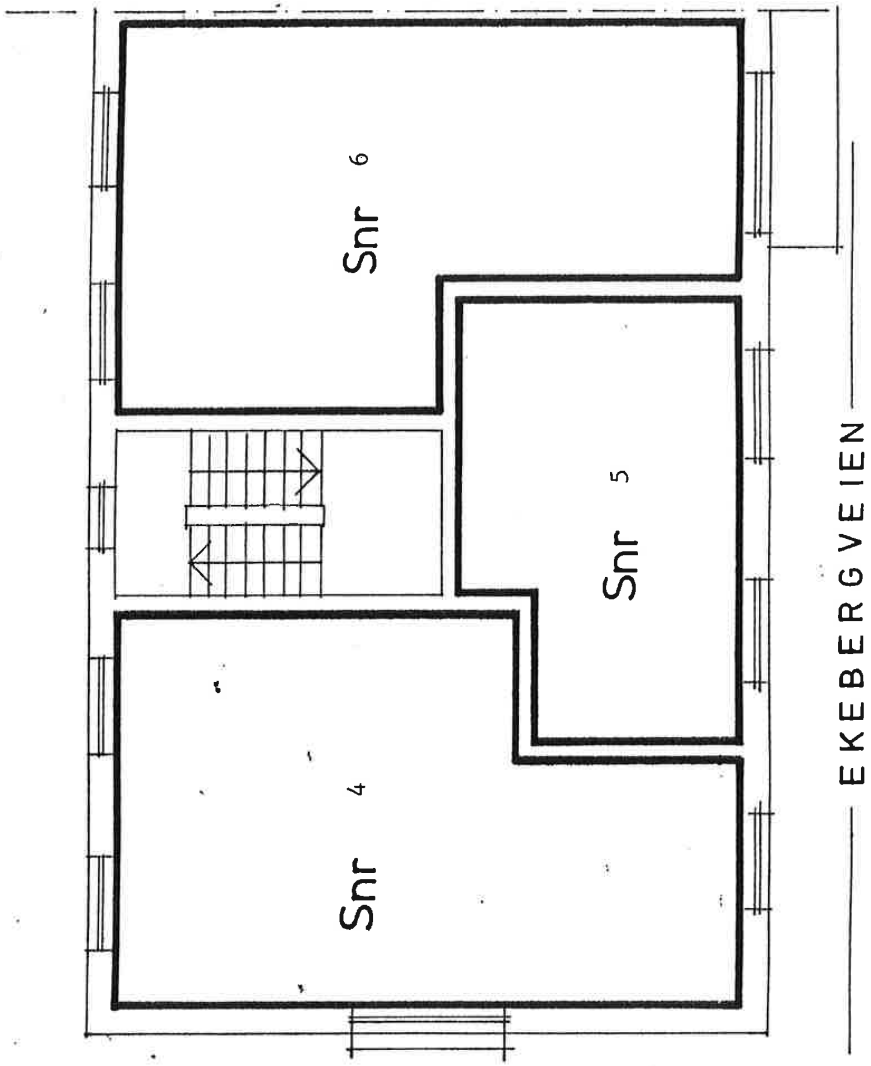
PLAN KJELLER, EKEBERGVN. 43 GNR. 233, BNR. 151 I OSLO

Rett underskrift attesteres.
KJERSTI S. ULFWI
AUT. ADV. FLM.
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 30



PLAN 1. ETG. EKEBERGVN. 43 GNR. 233, BNR. 151 I OSLO

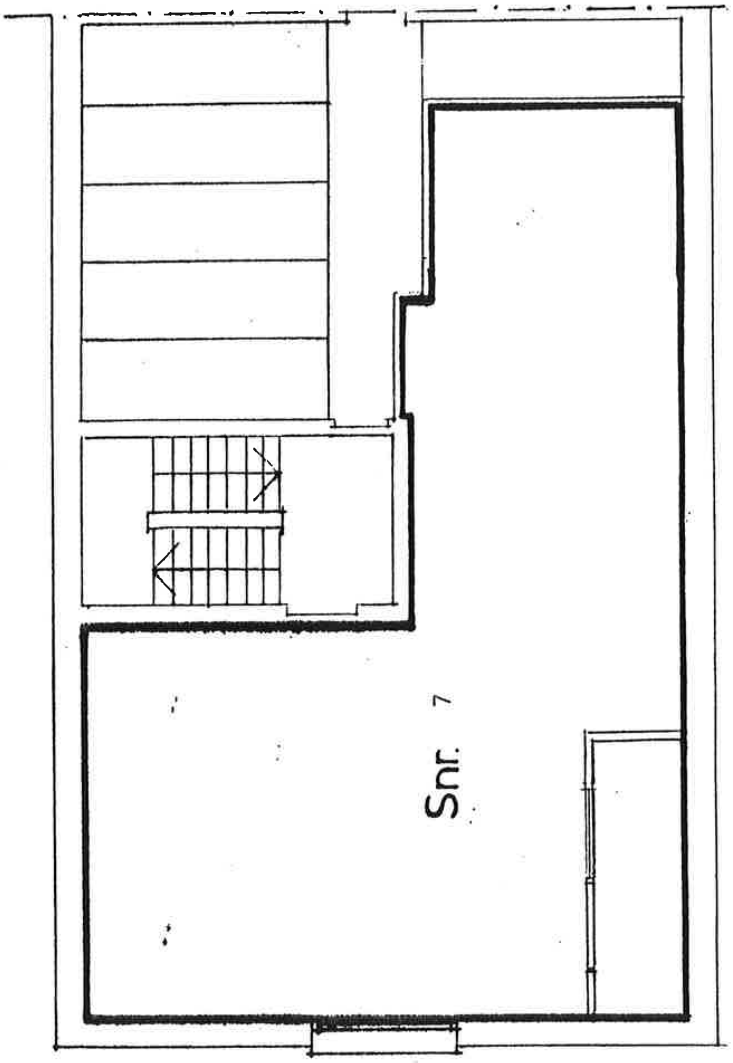
Rett utskrift attestert.
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFWI
Drammensveien 48, Oslo 2, tlf. 44 61 90



PLAN 2. ETG, EKEBERGVN. 43 GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Bellel 17/10 P.d.D.

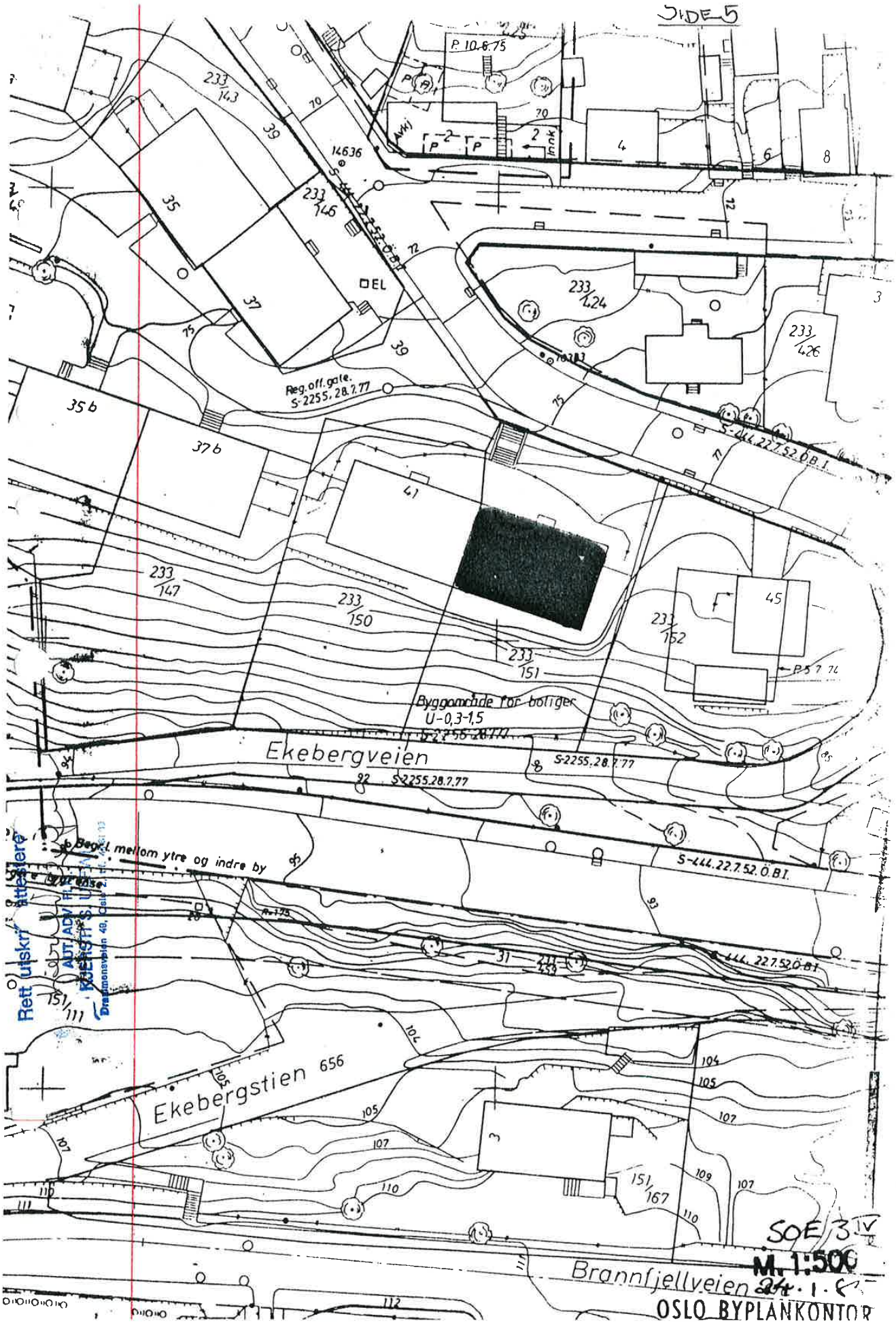
Rett utskrift attestert.
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFVI
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 93



PLAN LOFT, EKEBERGVN. 43, GNR. 233, BNR. 150 I OSLO

Rolled 17/10

Rett utsk attester
AUT. ADV. FLM.
KJERSTI S. ULFVI
Drammensveien 40, Oslo 2, tlf. 44 61 80


SIDE 5
P 10.6.75
233/143
233/146
233/124
233/426
233/147
233/150
233/151
233/152
Reg.off.gate. S-2255, 28.7.77
S-444.22.7.52.Ö.B.I.
Byggeområde for boliger U-0,3-1,5
S-2255.28.7.77
Ekebergveien
Ekebergstien 656
Brannfjellveien
Begr. mellom ytre og indre by
Rett utskrift attestiere
AUT. ADV. TEGNEKONTOR
KJERSTI S. LUND
Drammensveien 40, Oslo 2
SOE/3
M. 1:500
OSLO BYPLANKONTOR

Ekebergveien 41

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 194 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	13 min gange, 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.)	852 elever, 36 klasser	18 min gange, 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.)	181 elever, 15 klasser	23 min gange, 1.8 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	23 min gange, 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	21 min gange, 1.8 km
Kongshavn videregående skole	550 elever	18 min gange, 1.5 km
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	6 min bil, 3.3 km

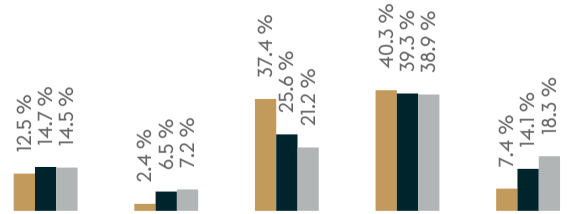
Offentlig transport

Utsikten	Linje 19N, 34, 34X, 74	3 min gange, 0.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min gange, 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min gange, 1.9 km
Stortinget	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min bil, 3.3 km
Oslo Gardermoen		35 min bil

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 ...	68 barn	6 min gange, 0.5 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...	77 barn	10 min gange, 0.9 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	10 min gange, 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

Sport

Gamlebyen skole	10 min
Ruinparken balløkke	13 min
FitnessRoom Kværnerbyen	13 min
Barry's Barcode	16 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



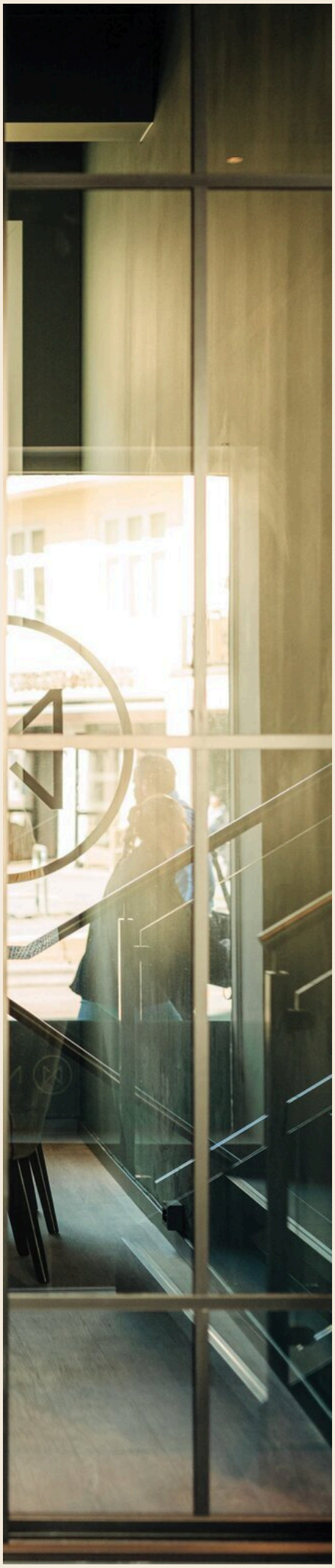
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0044/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekebergveien 41 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 150, snr 7 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Frode Bergheim Koppergård

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822