

Ekelyveien 1D



Velkommen til

Ekelyveien 1D



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

Vinderen

Spesielt attraktiv vertikaltdelt tomannsbolig med barnevennlig beliggenhet. Moderne hus fra 2006. Flott og solrik hage.

Prisantydning	14 000 000,-
Fellesgjeld	34 757,-
Omkostninger	352 200,-
Totalpris	14 386 957,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 347,-
BRA-i	140 kvm
Totalt BRA	140 kvm
Soverom	3

Etasje	3
Boligtype	Tomannsbolig
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2006
Megler	Torbjørn Skjelde
Telefon	932 61 665
E-post	t.skjelde@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en velig flott halvpart tomannsbolig. Boligen har innholdsrike og særs gode planløsninger og flotte byggekvaliteter.

- Her vil du bo i barnevennlige omgivelser på Slemdal/Vinderen. Fra eiendommen er det kort gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

- 3 soverom med mulighet til 4
- Store baderom
- Separat WC
- Parkmessig opparbeidet hage med sydvestvendt orientering
- Åpne og moderne planløsninger
- Mulighet for tilbakeføring av garasje

- Innhold:
- U. etasje: Kjellerstue, toalettrom, entre og vaskerom.
- 1. etasje: Stue og kjøkken.
- 2. Etasje: Gang, baderom og 3 soverom.

- Velkommen til visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	140 kvm
Totalt BRA:	140 kvm
TBA:	24 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Kjellerstue, toalettrom, entre, vaskerom
Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Kjøkken, stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 47 kvm.



Forklaring av bilde/rommet

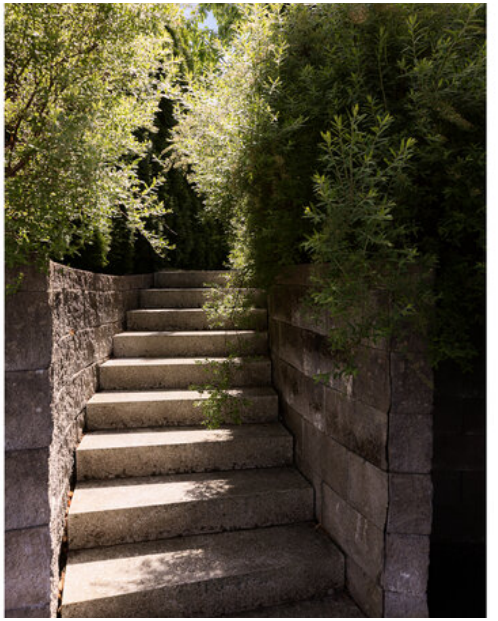
















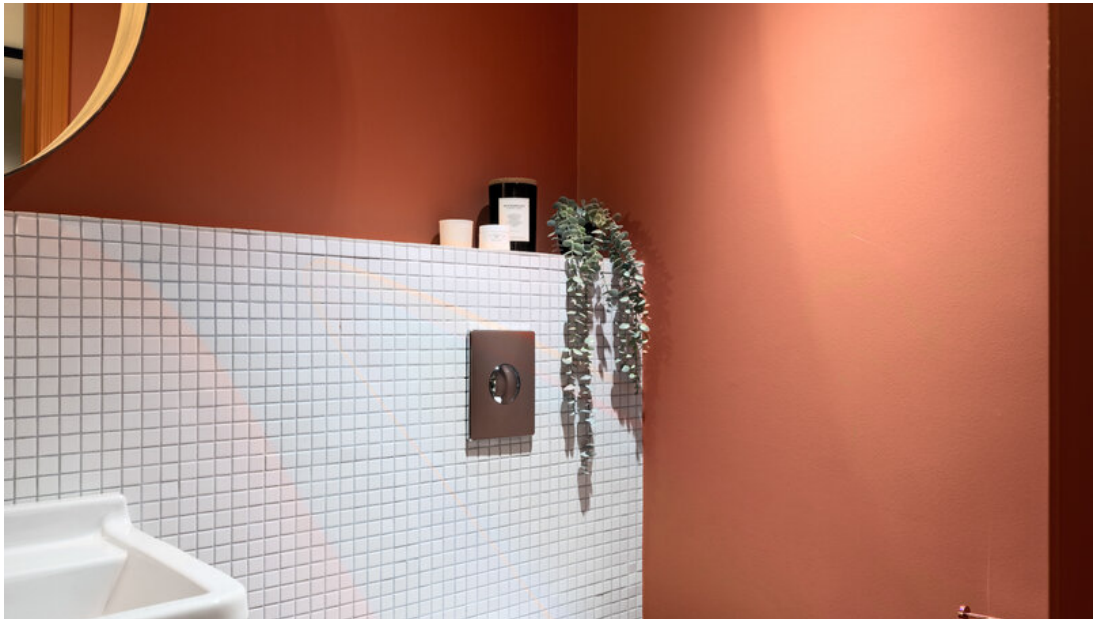


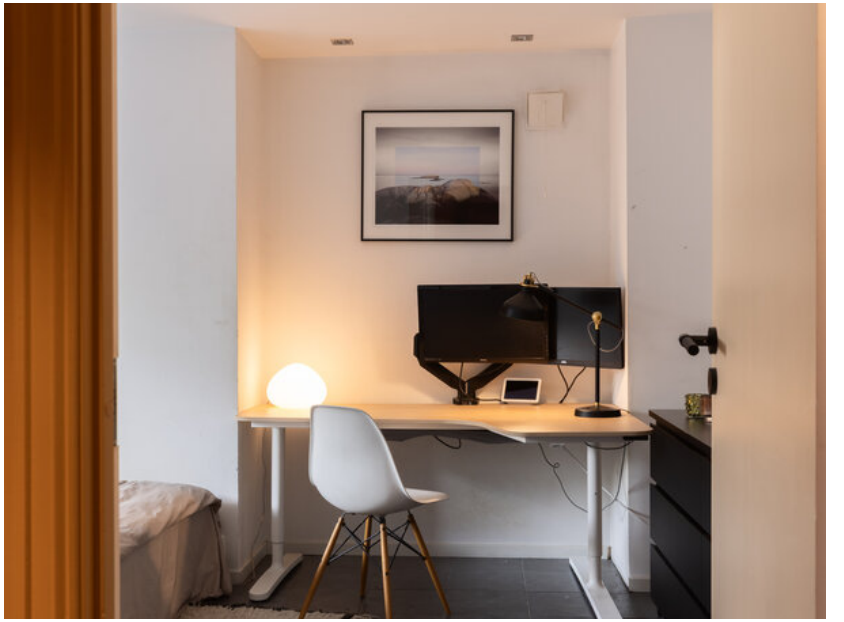








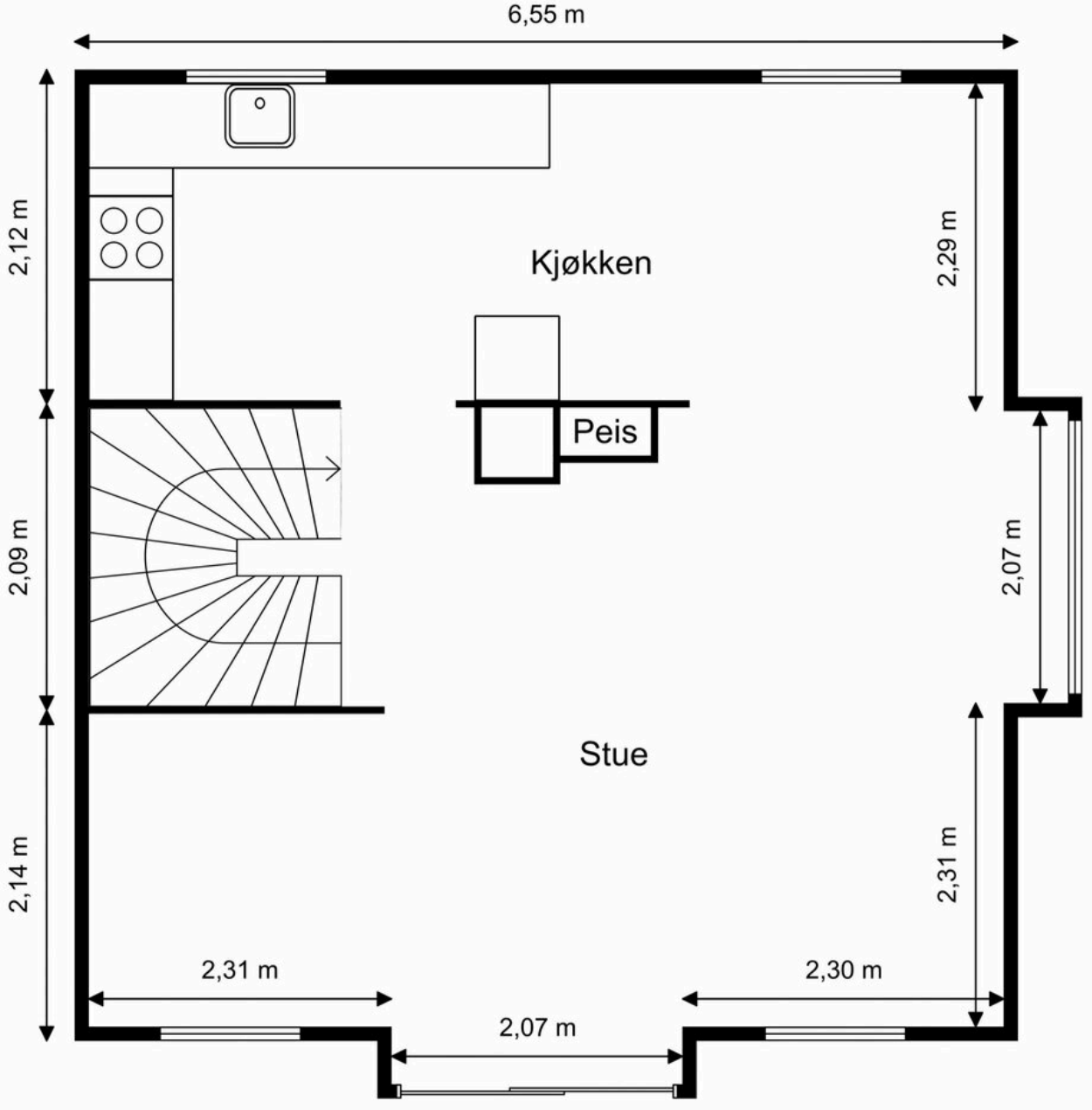






Ekelyveien 1 d

1. Etasje

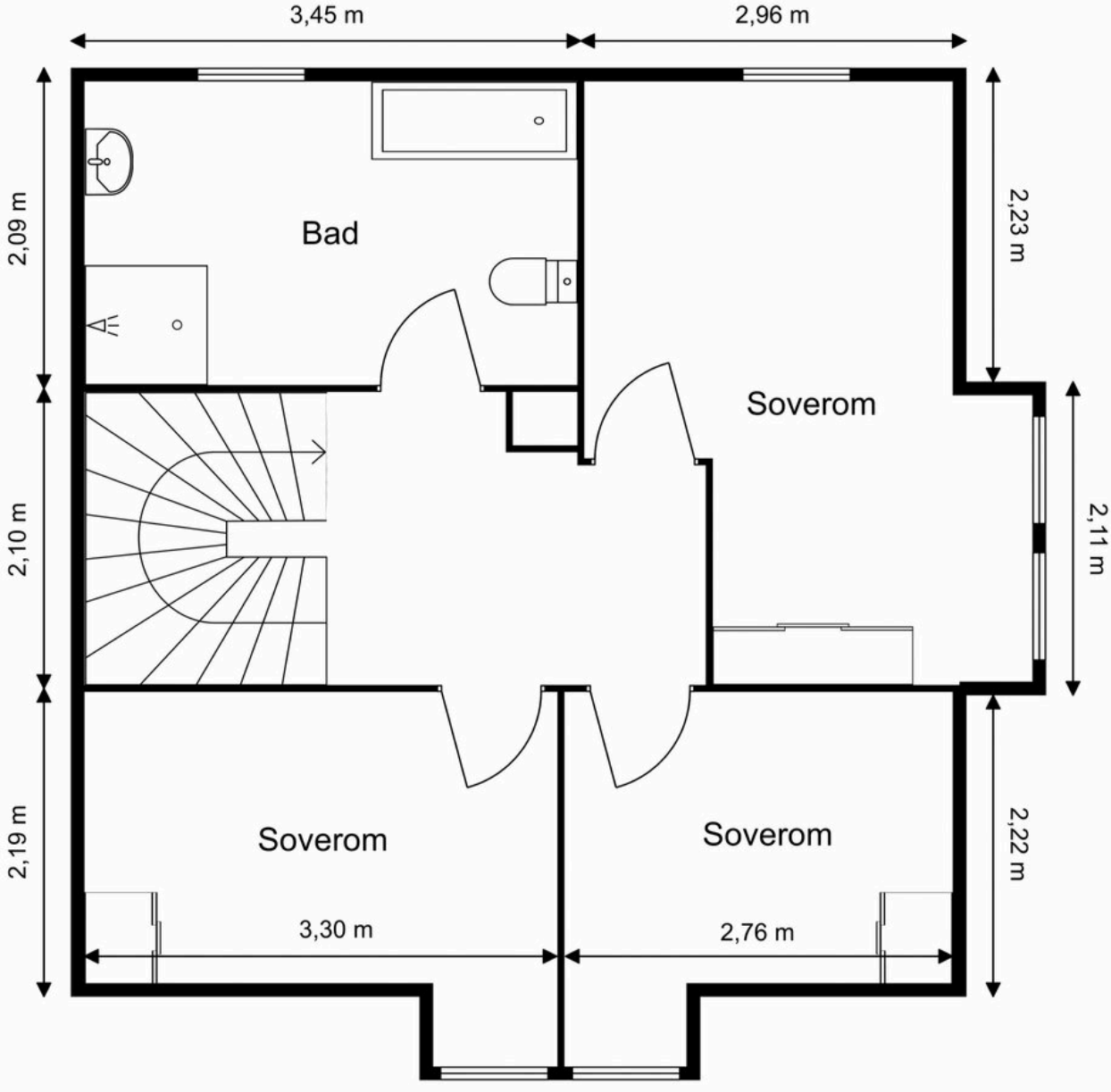


Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

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

Ekelyveien 1 d
2. Etasje



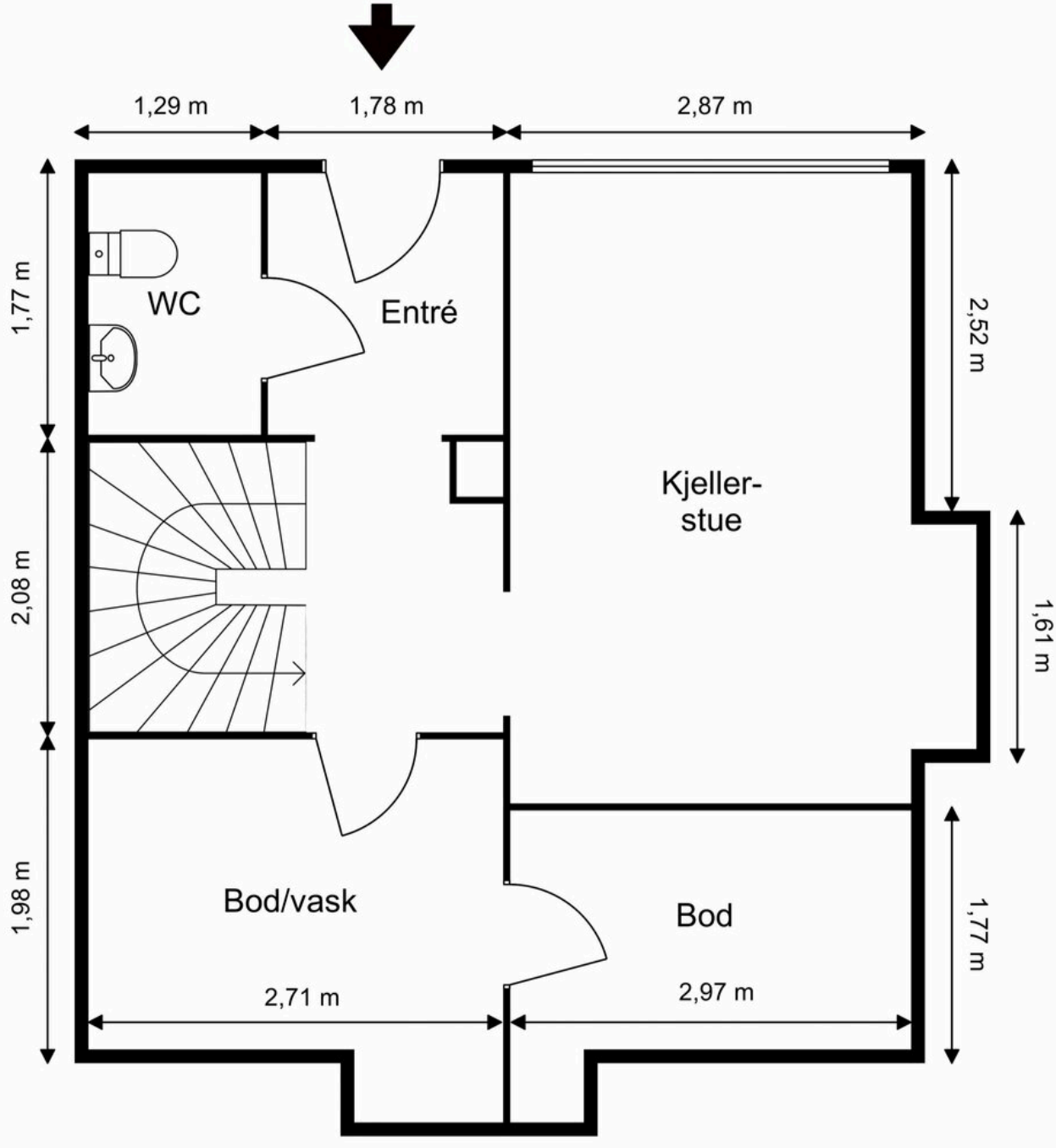
Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

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

Ekelyveien 1 d

U. Etasje



Forklaring av bilde/rommet

FIDENS

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

Informasjon

Ekelyveien 1D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0273/25

Boligtype
Tomannsbolig

Adresse og betegnelse
Ekelyveien 1D, 0374 OSLO
Gnr 35, bnr 430, snr 4 i Oslo kommune

Selger
Åse Lunde

Kjøpesum og omkostninger
14 000 000,- (Prisantydning)
34 757,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 034 757,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
350 850,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
352 200,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
371 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 386 957,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 406 157,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 140 kvm
Totalt BRA: 140 kvm
TBA: 24 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 46 kvm. Kjellerstue, toalettrom, entre, vaskerom

Total BRA: 46 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Kjøkken, stue
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 24 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 47 kvm.

Innhold

U. etasje: Kjellerstue, toalettrom, entre og vaskerom.
1. etasje: Stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, baderom og 3 soverom.

Standard

Underetasje
Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med veggmontert wc og servant.

Kjellerstue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Downlights i kjellerstue er defekt.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sentralstøvsuger.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

1. etasje
Kjøkken: Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekeovn og oppvaskmaskin.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Peis. Utgang til balkong.

2. etasje
Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp luke i tak til loft.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og wc

Det følgende har fått tilstandsgrad 2:

Toalettrom
TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Vaskerom:
TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Drenering:
TG2: Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Ingen synlig
grunnmursplast. Det er ingen tegn til symtom på funksjonsvikt eller fukt ved observasjoner fra innvendig
rom under terreng.
TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende
økt belastning på dreneringen.

Grunnmur:
TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Vinduer og dører:
TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.
TG2: Et vindu har treg åpne og lukke mekanisme
TG2: Det registreres punktert glass i soveromsvindu.

Yttervegger:
TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Gjelder hovedsalkig beslisting rundt
viduer/hjørnekasser.
TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Taktekking:
TG2: Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Kjøkken:
TG2: Møbeldør på oppvaskmaskin mangler.
TG2: Møbeldør på kjøleskap sitter noe løs.
TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Trapp:
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 88 cm.
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Vannledninger:
TG2: Det er bygget en kasse rundt bereder. fordelerskap sitter på vegg inne i denne kassen og eventuell
lekkasje fra fordelerskapet vil ikke synliggjøres på gulv pga kasse.

Elektrisk:
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Varmtvannsbereder:

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
TG2: El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).

Våtrom:
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Ventilasjon:
TG2: Siden klaffventil på yttervegg er plassert inne i kassa vil ventilering av rommet bli redusert.
TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det følgende har fått tilstandsgrad 3:

Toalettrom
TG3: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Vaskerom:
TG3: Høydeforskjell (+ 8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om - 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp
membran ved dør.

Parkering

Parkering til flere biler i innkjørsel. Originalt har boligen garasje i underetasje hvor det nå er etablert kjellerstue. Det er mulig å tilbakestille dette.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Vertikaldelt 2 mannsbolig over 3 etasjer, samt loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong.

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Valmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Dekke er støpt.

Adgang til utleie

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - oransje

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis for vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 347,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter og renter/avdrag på fellesgjeld.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 7 026,- pr. 01.01.2025
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 3 189 871,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 10 985 530,- pr. 2023

Sameiet

Navn og orgnr.

Ekeleyvien 1C-G, orgnr. 916569343

Om sameiet

Seksjonen er en del av et sameie med 5 seksjoner.
Styreleder: Pål Schjerven Barkvoll.

Sameiets vedtekter og dokumenter fra årsmøtet er vedlagt salgsoppgaven.

Telia er sameiets leverandør av tjenester til TV- og bredbånd.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 34 757,- pr. 31.12.2024
Rentekostnader: Kr 3 646,-

Sameiet har totalt kr. 189 932 i lån.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 989 kvm (Eiertomt)
Tomten til sameiet er på til sammen 1989 kvm. Dette huset har en eksklusiv bruksrett for sin del (seksjonert tilleggsdel). Pent opparbeidet hage. Stenbelagt gårdsplass. Trapper og støttemur i granitt. Flott tuhjahekk og gressplen. Skiferbelagt platting foran huset, med adkomst fra stuen via trapp.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Barnevennlig og etterspurt beliggenhet mellom Vinderen og Slemdal.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Mega og Rema 1000 som ligger rett ved boligen. Vinderen sentrum har et bredt butikk og servicetilbud. Her finner man delikatessebutikker (en med sjømat og Billie's kitchen), bokhandler (både Ark og Norli), Jernia, dyrebutikk, frisør, solsenter, blomster (Interflora) og hagesentre (Både Plantasjen og Hageland er å finne her). For urbane søndagsturer anbefales Frognerparken som byr på piknikmuligheter, solbading, yrende folkeliv, Norges største samling av roser, samt den verdenskjente Vigelandsparken. Sommerstid kan du også ta et bad i det populære Frognerbadet.

Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kun tre T-banestopp til Majorstuen. Videre kan du gå nedover Bogstadveien som er velkjent for sitt yrende folkeliv, og ikke minst rike utvalg av butikker, kafeer, konditorier, restauranter og utesteder.

Området har offentlig kommunikasjon via buss og T-bane. Nærmeste T-bane er Vinderen og Ris stasjon, og bussholdeplasser både i Risbakken og Viggo Hansteens vei.

1,6 km unna finner du Hemingbanen - et flott idrettsanlegg med flere fotballbaner, friidrettsområde, terrengløype, idrettshall for håndball og basket, samt en nyere hall med fire tennisbaner og stor, nedfelt trampolinegrop. Gaustadskogen og populære Sognsvann er innen gåavstand. Samme med Vettakolltoppen og Bånntjern. Det er heller ikke langt til Nordmarka, med milevis av tur- og skiløyper, flere idylliske badevann og slalåmbakke.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Vinderen barneskole og Ris ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I tillegg er det kort vei til Blindern, Rikshospitalet, Politihøyskolen og privat høyskole innen helse- og sosialfag, diakoni og ledelse. Ris kirke ligger i Risbakken 1, med Ris menighetshus rett ved siden av.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det som opprinnelig var garasje i underetasjen er omgjort til et soverom. Bruksendringen er søknadspliktig og endringen er ikke søkt om/godkjent. Kjøper overtar det fulle ansvaret for å omsøke endringen.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 2006 med følgende mindre vesentlige mangler:
- Sluttdokumentasjon Vann- og avløp

- Sluttrapport avfallshåndtering
- Nummerskilt
- Søknad opparbeidelse hovedadkomst
- Utomhusplan må dokumenteres at er i henhold til faktisk opparbeidelse
- Avkjørselplan må dokumenteres at er i henhold til faktisk opparbeidelse

I 2014 henla Plan & Bygg byggesaken da brukstillatelsen var eldre enn 3 år.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/35/430/4:
29.06.1940 - Dokumentnr: 5130 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:35 Bnr:430
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2005 - Dokumentnr: 62895 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.09.2005 - Dokumentnr: 62895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/5
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-5

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

selger og kjøper.

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 108 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Markedspakke Basis tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 30 500,-

Samlet skal selger betale kr. 201 340,- 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 1. juni 2025

Megler

Torbjørn Skjelde, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93261665

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Ekelyveien 1D

Ekelyveien 1D

Nabolaget Risbakken/Slemdal søndre - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Vinderen skole (1-7 kl.) 419 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Slemdal skole (1-7 kl.) 587 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 371 elever, 16 klasser	24 min 1.8 km
Ris skole (8-10 kl.) 706 elever, 50 klasser	9 min 0.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 482 elever, 28 klasser	4 min 2.2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	7 min 3.3 km

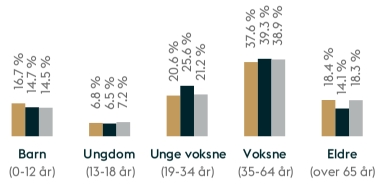
Offentlig transport

Viggo Hansteens vei Linje 46	3 min 0.2 km
Vinderen Linje 1	6 min 0.5 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	17 min 1.4 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.6 km

Barnehager

Holmenveien barnehage (0-5 år) 175 barn	0 km
Montessoribhg. Solsikken Låven... 25 barn	6 min 0.5 km
Giske barnehage (2-5 år) 16 barn	10 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Risbakken/Slemdal søndre	1 774	762
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Vindern skole	8 min
Ris ungdomsskole - ballplass g...	9 min
SATS Vinderen	6 min
Mudo Vinderen	7 min

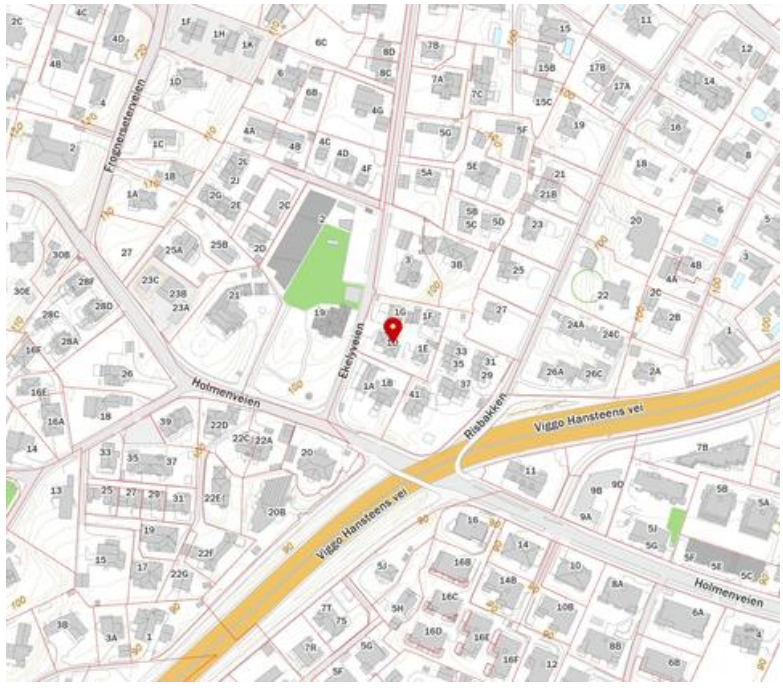
«Dette er det roligste og peneste strøket i dette området. Samtidig er det veldig sentralt, kort vei til buss og bane, butikk og ikke minst marken.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 88/100



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

Ekelyveien 1D
0374 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Bolig
Byggeår: 2006
BRA: 140 m^2
BRA-i: 140 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	14	16	2	1

Supertakst

GNR: 35 BNR: 430 SNR: 4

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Ekelyveien 1D
0374 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31206

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Toalettrom

Oppsummering

Det er etablert en servant og vegghengt tooalett.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.

TG3: Rommet mangler ventilasjon

Anbefalte tiltak

TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

TG3: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG3: Høydeforskjell (+ 8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om - 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater

Sluket ligger høyere enn topp membran ved dør. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes til sluk.

Det anbefales å etablere en lekkasjesikring i rommet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Ingen synlig grunnmursplast. Det er ingen tegn til symtom på funksjonsvikt eller fukt ved observasjoner fra innvendig rom under terreng.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å innhente dokumentasjon på bruk av grunnmursplast.

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

TG2: Et vindu har treg åpne og lukke mekanisme

TG2: Det registreres punktert glass i soveromsvindu.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Knust glass gir redusert klarhet og isolasjonsevne, men medfører ingen umiddelbar funksjonssvikt eller fare.Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av nedsatt funksjon og forventet behov for utskifting over tid.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Gjelder hovedsalkig beslisting rundt viduer/hjørnekasser.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning bør på sikt skiftes ut.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2: Renner og nedløp har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

TG2: Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje ift alder.

TG2: Møbeldør på oppvaskmaskin mangler.

TG2: Møbeldør på kjøleskap sitter noe løs.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er sprekk i platetoppen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, kvarts benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Det registreres at ventilasjonsrør har noen bulker

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedreing av avviket anbefales. Det blir redusert luftgjennomstrøming gjennom rør slik løsningen fremstår i dag.

Trapp

Oppsummering

TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 88 cm.

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det er ikke krav om umiddelbar utbedring, men for å kunne oppnå tilstandsgrad 1 (TG1) må rekkverkets høyde tilpasses gjeldende krav. Bruker bør være oppmerksom på redusert sikkerhetsmargin ved dagens løsning.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er etablert på vaskerom i underetasjen.

TG2: Det er bygget en kasse rundt bereder. fordelerskap sitter på vegg inne i denne kassen og eventuell lekkasje fra fordelerskapet vil ikke synliggjøres på gulv pga kasse.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bore huller i kasse i bunnen slik at lekkasjevann kan synliggjøres på gulv.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Den står i rom med sluk men er kassert inn så lekkasje vil ikke sykeliggjøres

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell renovering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det ble observert påstrykningsmembran i sluk, men ingen klemring er synlig. Det legges til grunn at utførelsen kan være fagmessig, men korrekt tilslutning mellom membran og sluk lar seg ikke verifisere ut fra det som er synlig ved befaring. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av usikkerhet knyttet til en risikokonstruksjon som ikke lar seg fullt ut kontrollere.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å fjerne slukrist slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Da rommet i dag er i bruk som vaskerom/garderobe anses ingen tiltak som nødvendig før en eventuell renovering. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning.

Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Siden klaffventil på yttervegg er plassert inne i kassa vil ventilering av rommet bli redusert.

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kasse bør åpnes for å sikre god ventilasjon.

Tilluft ved dør anbefales etablert.

Det bør etableres mekanisk avtrekk fra (et krav for å få TG1)

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

TGIU: Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da det foreligger opplysninger om at anlegget aldri har vært i bruk

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det som opprinnelig var garasje i underetasjen er omgjort til et soverom. Bruksendringen er søknadspliktig. Det foreligger ingen ferdig attest på dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2025

Rapportdato
26.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Åse Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christian Omre**
Firma: **Fidens as**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Telefon: **93060672**
Epost: **rodelokkatakst@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Informasjon om boligen

Adresse: **Ekelyveien 1D, 0374 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	430	Festenr:	
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2006**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Vertikaldelt 2 mannsbolig over 3 etasjer, samt loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong

Yttervegger:
Yttervegger av trekonstruksjoner kledd med panel.

Takkonstruksjoner:
Valmet tak av trekonstruksjoner tekket med takstein.

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Dekke er støpt.

Standard:

Underetasje
Toalett: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Utstyrt med veggmontert wc og servant.

Kjellerstue: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling.

Bod: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sentralstøvsuger.

Vaskerom: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med bereder, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og stoppekran.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap.

1. etasje
Kjøkken: Parkett på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, mikroovn, stekovn og oppvaskmaskin.

Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Peis. Utgang til balkong.

2. etasje
Gang: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Trapp luke i tak til loft.

Soverom 1: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 3: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant og wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny benkeplate på kjøkkenet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	46	46	0	0	0
1. etasje	47	47	0	0	24
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	**140**	**140**	**0**	**0**	**24**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	46	43	3	Kjellerstue, toalettrom, entre, vaskerom	Bod
1. etasje	47	47	0	Kjøkken, stue.	
2. etasje	47	47	0	Gang, bad, 3 soverom,	
Totalt m²	**140**	**137**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er oppmålt på stedet med håndholdt laser (Leica Disto D2).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist. Ingen synlig grunnmursplast. Det er ingen tegn til symtom på funksjonsvikt eller fukt ved observasjoner fra innvendig rom under terreng.

TG2: Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefalses å innhente dokumentasjon på bruk av grunnmursplast.

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Grunnmur av betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	**TG-1**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasjen er innredet for boligformål.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	**TG-1**
Betong	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Platting på ca. 24 m² med adkomst fra stue. Sydvest vendt	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i trerammer med 2lags glass fra 2005.	
Entredør i malt utførelse.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Enkelte dører tar i karm og har behov for justering.	
TG2: Et vindu har treg åpne og lukke mekanisme	
TG2: Det registreres punktert glass i soveromsvindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	
Knust glass gir redusert klarhet og isolasjonsevne, men medfører ingen umiddelbar funksjonssvikt eller fare.Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av nedsatt funksjon og forventet behov for utskifting over tid.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Gjelder hovedsalkig beslisting rundt viduer/hjørnekasser.

TG2: Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning bør på sikt skiftes ut.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-1**

Merknad: Lagring av utstyr på kaldt loft frarådes da lagrede gjenstander kan hindre tilstrekkelig luftsirkulasjon og dermed øke risikoen for fuktskader og kondensering i takkonstruksjonen.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

TG2: Renner og nedløp har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for det, for eksempel ved regn for å se at renner ikke lekker i skjøtene. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Mose bør fjernes. Mose kan tære på tekkingen og demme opp for vann som kan føre til at vann føres inn på undertaket.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	**TG-1**

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

2. etasje
Soverom: Måler 8mm avvik på 2 meter og 8 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

1. etasje
Stue: Måler 8 mm avvik på 2 meter og 10 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 4 mm avvik på 2 meter og 7 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Underetasje
Entre: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 3 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Soverom: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis

Peis i stue.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	**TG-1**

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-2**

Normal slitasje ift alder.

TG2: Møbeldør på oppvaskmaskin mangler.

TG2: Møbeldør på kjøleskap sitter noe løs.

TG2: Kjøkkeninnredningen har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er sprekk i platetoppen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra byggeår med glatte laminerte fronter, kvarts benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	**TG-2**

TG2: Det registreres at ventilasjonsrør har noen bulker

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedreing av avviket anbefales. Det blir redusert luftgjennomstrøming gjennom rør slik løsningen fremstår i dag.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det som opprinnelig var garasje i underetasjen er omgjort til et soverom. Bruksendringen er søknadspliktig. Det foreligger ingen ferdig attest på dette.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyder er målt til:	
1 etasje, stue: 2.39 m.	
2. etasje, soverom 2.41 m.	
Underetasje, entre 2.26 m.	
Merknad: Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,39 meter, noe som er marginalt under dagens krav til oppholdsrom (2,40 meter iht. TEK17). Avviket vurderes som mindre og uten praktisk konsekvens.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av toalettrom	**TG-3**
Det er etablert en servant og vegghengt tooalett.	
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne.	
TG3: Rommet mangler ventilasjon	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.	
TG3: For å få TG1 må det etableres ventilasjon. Mulighetene for dette bør undersøkes.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	**TG-2**
TG2: Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Måles til 88 cm.	
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke krav om umiddelbar utbedring, men for å kunne oppnå tilstandsgrad 1 (TG1) må rekkverkets høyde tilpasses gjeldende krav. Bruker bør være oppmerksom på redusert sikkerhetsmargin ved dagens løsning.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør fra byggeår i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

6.20 Vannledninger



Fordelerskap på vaskerom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-2**

Fordelerskap er etablert på vaskerom i underetasjen.

TG2: Det er bygget en kasse rundt bereder. fordelerskap sitter på vegg inne i denne kassen og eventuell lekkasje fra fordelerskapet vil ikke synliggjøres på gulv pga kasse.

Stoppekran er plassert på vaskerom

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å bore huller i kasse i bunnen slik at lekkasjevann kan synliggjøres på gulv.

6.21 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Kostnader kan påløpe.

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Annet

Fra styret i boretslaget:
Varmesystemet ble satt inn før boligene ble tatt i bruk og skulle gi gulvvarme. En slags vifte som skulle blåse varmluft. Den skulle være energivennlig.
Det stemte ikke - da den slukte for mye strøm i forhold til varmeeffekten den ga. Vi sluttet også å bruke denne. Varmesystemet er lokalisert under en luke i i gulv i underetasjen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

TGIU: Anlegget er ikke kontrollert av takstmann, da det foreligger opplysninger om at anlegget aldri har vært i bruk

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Den står i rom med sluk men er kassert inn så lekkasje vil ikke sykeliggjøres

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

TG2: El-tilkobling til varmtvannsbereder er ikke fastmontert, men har plugg (støpsel).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Det bør etableres tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

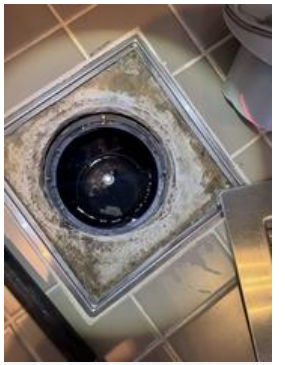
Mekanisk ventliering via avtrekk på kjøkken og våtrom. Styres fra panel på bad i 2. etasje.

Klaffventiler på yttervegger samt spalteventiler i vinduer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

6.25 Våtrom



Sluk i dusj.



Sluk under badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt

TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt

Vindu er plassert i våtsone. Materialet er egnet



Anbefalte tiltak overflater
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell renovering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 sluk, et under badekar og et i dusjen.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**

TG2: Det ble observert påstrykningsmembran i sluk, men ingen klemring er synlig. Det legges til grunn at utførelsen kan være fagmessig, men korrekt tilslutning mellom membran og sluk lar seg ikke verifisere ut fra det som er synlig ved befaring. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på grunn av usikkerhet knyttet til en risikokonstruksjon som ikke lar seg fullt ut kontrollere.

Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, klosett, badekar og innfellbare dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluft under dør og mekanisk avtrekk fra rommet.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra gang. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Vaskerom



Sluk på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malt overflate på vegger	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-3**

TG3: Høydeforskjell (+ 8 mm) tilfredsstiller ikke kravet om - 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Anbefalte tiltak overflater
Sluket ligger høyere enn topp membran ved dør. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann ledes til sluk. Det anbefales å etablere en lekkasjesikring i rommet.

Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke mulig å fjerne slukrist slik at kontroll av sluk / klemring / tettesjikt er ikke foretatt. Pga badets oppbygging er ikke tetthet ved alle rørføringer kontrollerbart. TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Da rommet i dag er i bruk som vaskerom/garderobe anses ingen tiltak som nødvendig før en eveltuell renovering. Vær varsom ved fortsatt bruk- spesielt ved økt/endret belastning. Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert garderobeskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

TG2: Naturlig ventilering via klaffventil på vegg i kasse til bereder.

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Siden klaffventil på yttervegg er plassert inne i kassa vil ventilering av rommet bli redusert. TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. TG2: Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Kasse bør åpnes for å sikre god ventilasjon. Tilluft ved dør anbefales etablert. Det bør etableres mekanisk avtrekk fra (et krav for å få TG1)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke boret hull fra tilstøtende rom mot vaskerommet, da rommet ikke er i aktiv bruk som våtrom. Vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon og alder. Ingen tegn til fukt eller skade ble registrert. Tilstandsgrad 1 (TG1) settes, da det ikke foreligger symptomer og risiko vurderes som lav. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lunde, Åse	9578-5999-4-723521	2025-05-27 15:58:04

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
27. mai 2025

Oppdragsnummer
8-0273/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekelyveien 1D, 0374 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Åse Lunde

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. august 2021

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: 28548685
Forsikret i: Fremtind/DNB

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn peis, Peisbutikken AS, oktober 2021

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?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Byttet ut gamle spotter, satt inn nye lysskinner i stue. Gjennomført av bekjent.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

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

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Garasje i kjeller er gjort om til oppholdsrom av tidligere eiere. Jeg har ikke dokumentasjon.

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?

Ja

Beskriv: Et vindu på soverom oppe er sprukket.

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

Ja

Beskriv: Skiftet en sikring/krets etter lynnedslag i transformator.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilsstandsrapport fra mai 2025 ifbm salg

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?
Nei

Eventuell kommentar: Bare fra nevnte tilstandsrapport mai 2025

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

Beskriv: Omgjøring av rom i kjeller fra garasje til oppholdsrom. Attest ifbm arbeid på fortau/vei foretatt av Oslo Kommune fbm barnehage

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

Eventuell kommentar: Tinglyst pant ifbm boliglån (usikker på om det skal inn her eller ikke) - slettes ved salg og overtakgelse av ny eier.

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

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

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

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

Beskriv: Sameiet planlegger å sette opp husleie ifbm økning i eiendomsavgifter.

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: 8-0273/25

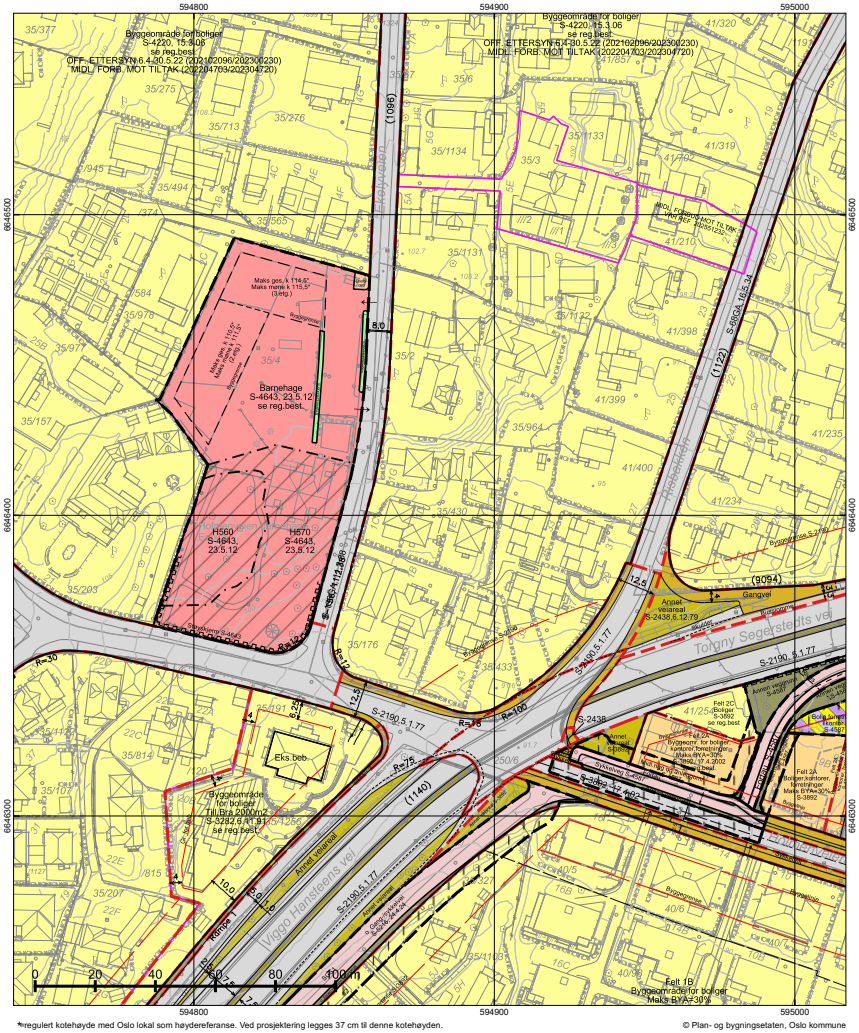
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lunde, Åse	**2025-05-27**

Identifikasjon

bankID Lunde, Åse

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


594800
594900
595000
6646500
6646400
6646300
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4.20 5.22 (20210209/20230230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (20220403/20230720)
Maks ges.-k 174.5°
Maks mønl.-k 115.5°
(Sone 1)
Barnehage
S-4643, 23.5.12
se reg.best.
H560
S-4643,
23.5.12
H570
S-4643,
23.5.12
Eks.beb.
Byggeområde
for boliger
Til.ant. 2000m2
S-3282.6.11.91
se reg.best.
Felt 19
Byggeområde for boliger
Maks BYA=30%
Felt 2C
Boliger
S-3892
se reg.best
Felt 2D
Boliger/kontorer
Maks BYA=30%
S-3892
Arstad-
veiareal
S-2438.6.12.79
Gangvei
(9094)
Torbjørn Segerstedts vei
Wigo Hansteens vei
Ringve
Ringveien
(1086)
(1122)
(140)
S-3892.6.11.91
S-2190.5.1.77
S-2438
S-4643.23.5.12
S-3892.6.11.91
S-3892.6.11.91
S-3892.6.11.91



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

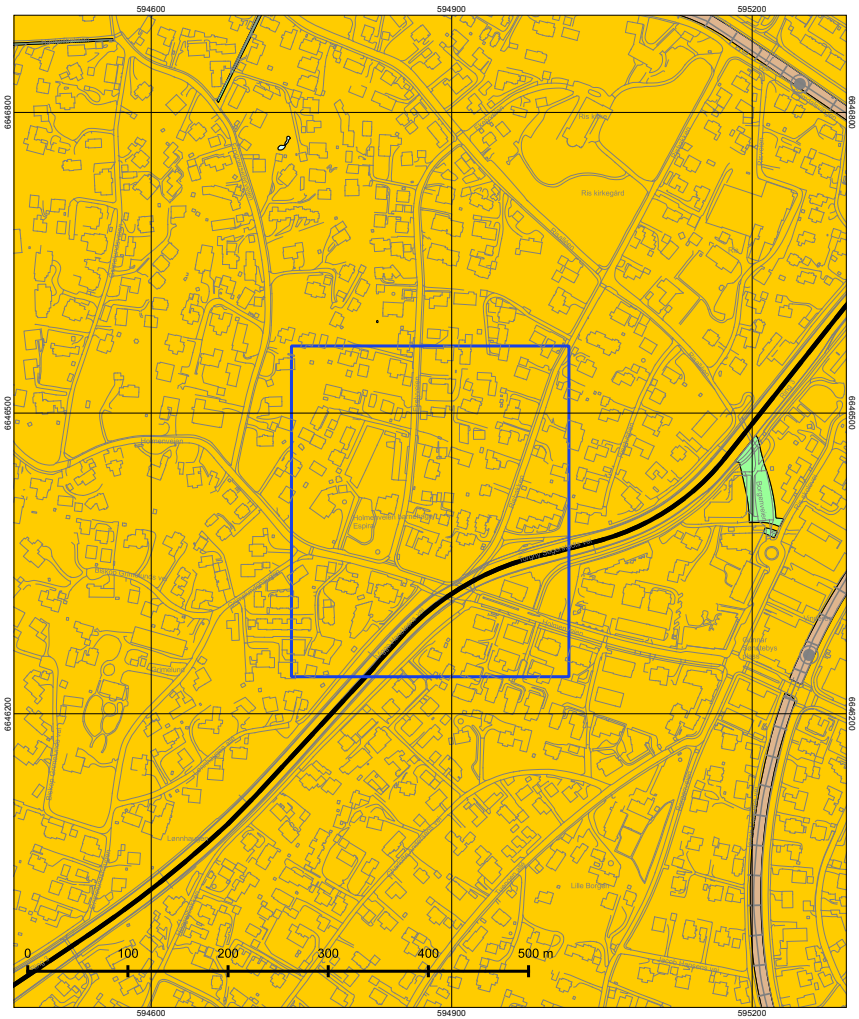
Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 143665/ 86513000
Deres ref.: 200621
Adresse: EKELYVEIEN 1D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/430

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 143665/86513000
Deres ref.: 200621

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

Ferdigattest DA
EKELYVEIEN 1D

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513000
1452

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.35 BNR. 430

Vi viser til bestilling av 20250527 for EKELYVEIEN 1D.

GNR. 35 BNR. 430

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.01.1939.

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

1991 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

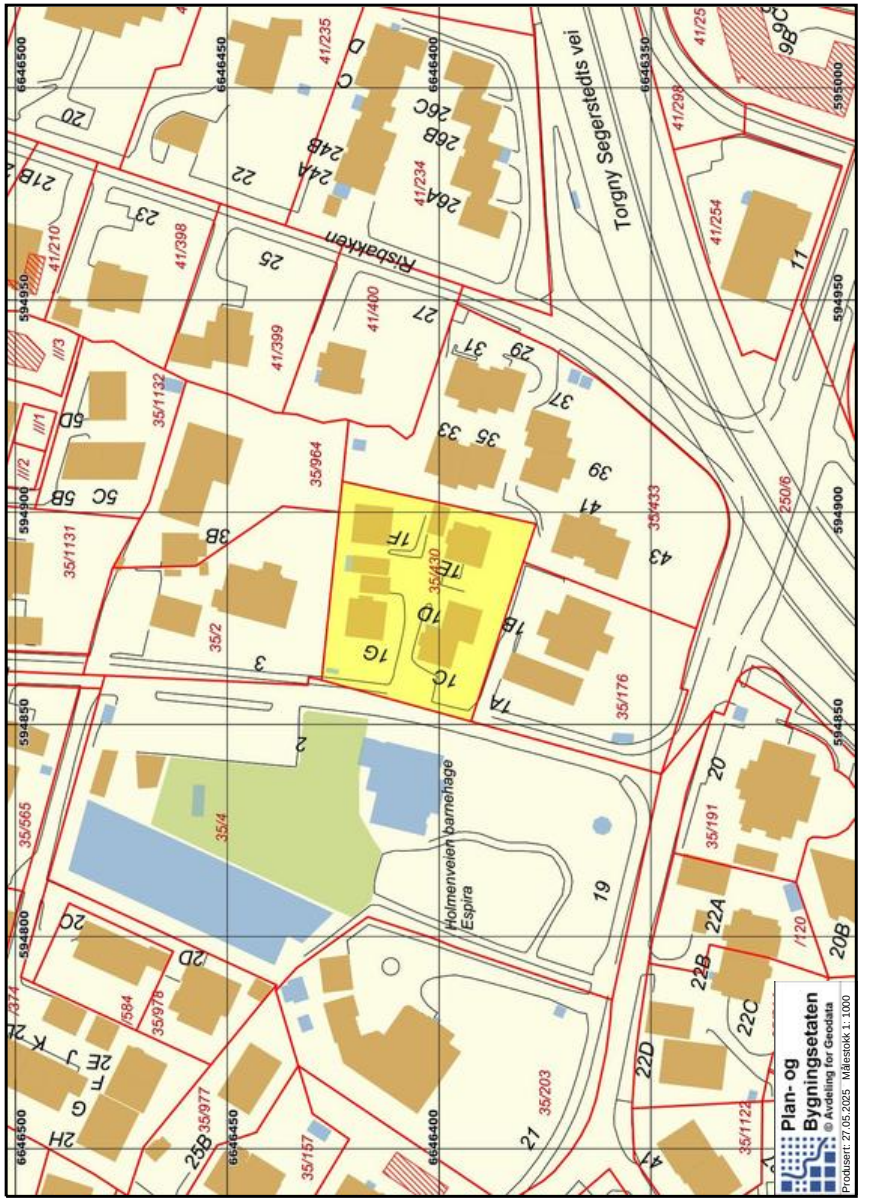
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse: Vahls gate 1, 0187 OSLO
Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Generalforsamling / sameiermøte 26. april 2025 Ekelyveien 1c-g

Dagsorden:

1. Årsrapport 2024.
    a. Vinteren 2024 var krevende. Det var for første gang behov for å få bortkjørt snø. Sameiet har hatt utfordringer nå det gjelder deponering av snø. Deponering mellom 1d og e og fresing inn i hagen ved 1 g. Vi fikk på slutten av 2024 en sjåfør og traktor som muligens ikke har vært helt tilpasset vårt behov. Følges opp overfor Vaktemesterkompaniet
    b. Økonomisk gikk sameiet i minus i 2024 pga økte kommunale avgifter, fjerning av snødeponi og ekstra gebyrer på kontainer pga feil avfall. Oppdaterte fellesutgifter vedlagt og gjeldende fra mars 2025
    c. Asfalt har sprukket opp betydelig – det gjelder særlig parkeringsplass for 1c.
    d. Telia leverer internett og TV til sameiet. Noe problemer med brudd i forbindelsen i 2024. Bedre nå i 2025. Viken fiber fant at de ikke kunne levere fiber til sameiet.
    e. Fremmedparkering i Ekelyveien. Vi kom til kort overfor BMY når det gjaldt å få parkering forbudt skilt i vår del av veien. Mange forsøk og innspill var forgjeves. Likevel opplever vi fra tid til annen biler som parkerer for nær vår utkjøring og som vanskeligjør utkjøring. Styreleder henvender seg til BYM for å høre om mulighet for oppmerking i veien for parkering.
2. Årsregnskap ved Henning
    a. Godkjent.
3. Vedtakssaker:
    i. Ny satser for fellesutgifter fra 01.03.2025
    ii. Vedlikehold – behov i år?
        1. Søppelhuset
        2. Asfalt
        3. Annet
    iii. Andre aktuelle saker? Ingen
4. Valg til styret:
    i. Hver hustand har et medlem
    ii. Valg av styreleder og økonomimedarbeider. (gjenvalg)
        1. Styreleder: Pål Barkvoll
        2. Økonomiansvarlig Henning Krogh

Oslo 30.04.2025
Pål Barkvoll
Styreleder.

Sameiet ble opprettet 30.10.06
med daværende eiere

Vedtekter for Sameiet Ekelyveien 1c-g
0374 Oslo
gnr.35, bnr.430 i Oslo kommune.

Vedtatt på sameiermøte 30.10.06

1. Forholdet mellom sameierne.

For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 (ESL) så langt de passer.
Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet jfr. illustrasjonsplan for eiendommen datert 27/10/2004.
Fordeling av fellesutgifter i forhold til opparbeidelse og vedlikehold av fellesareal (adkomstvei, renovasjonsssted og postkasser) fordeles med 1/5 på hver eierpart.
Kommunale renovasjonsutgifter deles likt på alle eierparter med 1/5.
Kommunale vann og avløpsavgifter fordeles etter antall m^2 på hver eierpart i forhold til BOA i henhold til de til enhver tid gjeldende kommunale satser pr. m2 BOA. Hvilket innebærer at Ekelyveien 1e,f,g svarer i henhold til 164 m2 på hver eierpart, Ekelyveien 1c svarer i henhold til 120 m2 og Ekelyveien 1d for 113 m2.
Alle fellesarealer som atkomstvei, postkassestativ og renovasjonssted er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold.
Fellesarealet skal disponeres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

2. Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ og avholdes innen april hvert år.
Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.
Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.
Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,
a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styreleder og styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.
Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.
Møteledelse. Protokoll (ESL § 36 m.v.):
Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet.
Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.
Utskrift av protokollen sendes sameierne etter sameiermøtet.
Sameiermøtets vedtak (ESL §37 m.v.):
Hver eierpart i sameiet er vektet likt og har totalt 1 stemme. Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) endringer på sameiets fellesområder
b) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
c) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
d) samtykke til reseksjonering som nevnt i ESL § 12 annet ledd annet punktum,
e) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av fellesarealer, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av fellesarealets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

3. Styre (ESL § 38 m.v.).

Styret skal ha 5 medlemmer – en fra hver eierpart. Hvert styremedlem har personlig varamedlem fra samme eierpart.
Styreleder og kasserer velges særskilt.
Styrets beslutningsmyndighet (ESL § 33 m.v.):
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
Styremøter (ESL § 39 m.v.):
Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.
Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.
Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.
Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.
Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
Styrets oppgaver (ESL § 40 m.v.) :
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 sameiermøtet.

4. Regnskap (ESL § 44 m.v.):
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

5. Panterett/mislighold.
Sameiet skal ha tinglyst panterett for misligholdte fellesutgifter i hver eierpart for 1 G (Folketrygdens grunnbeløp)jfr (ESL § 25) pt. 30.10.06 kr. 62 161

6. Oppløsning av sameiet.
Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.

For

Ekelyveien 1c

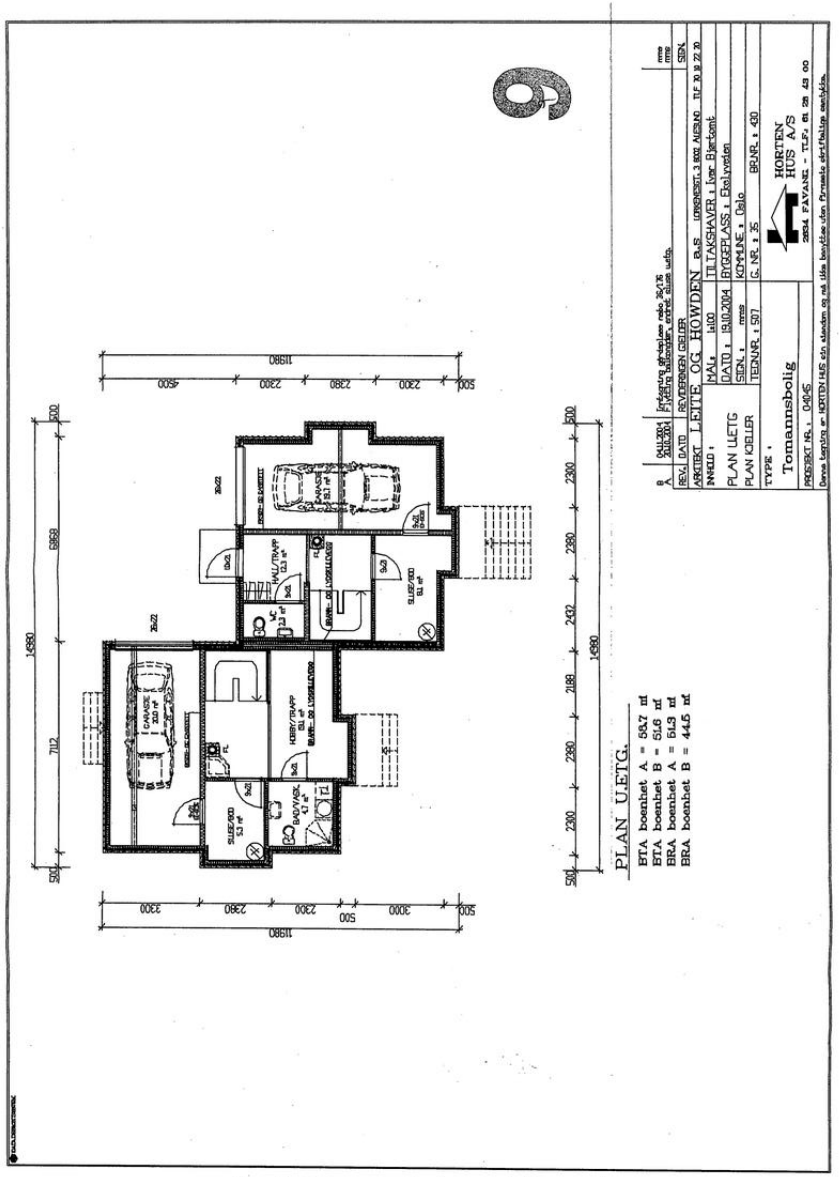
Ekelyveien 1d

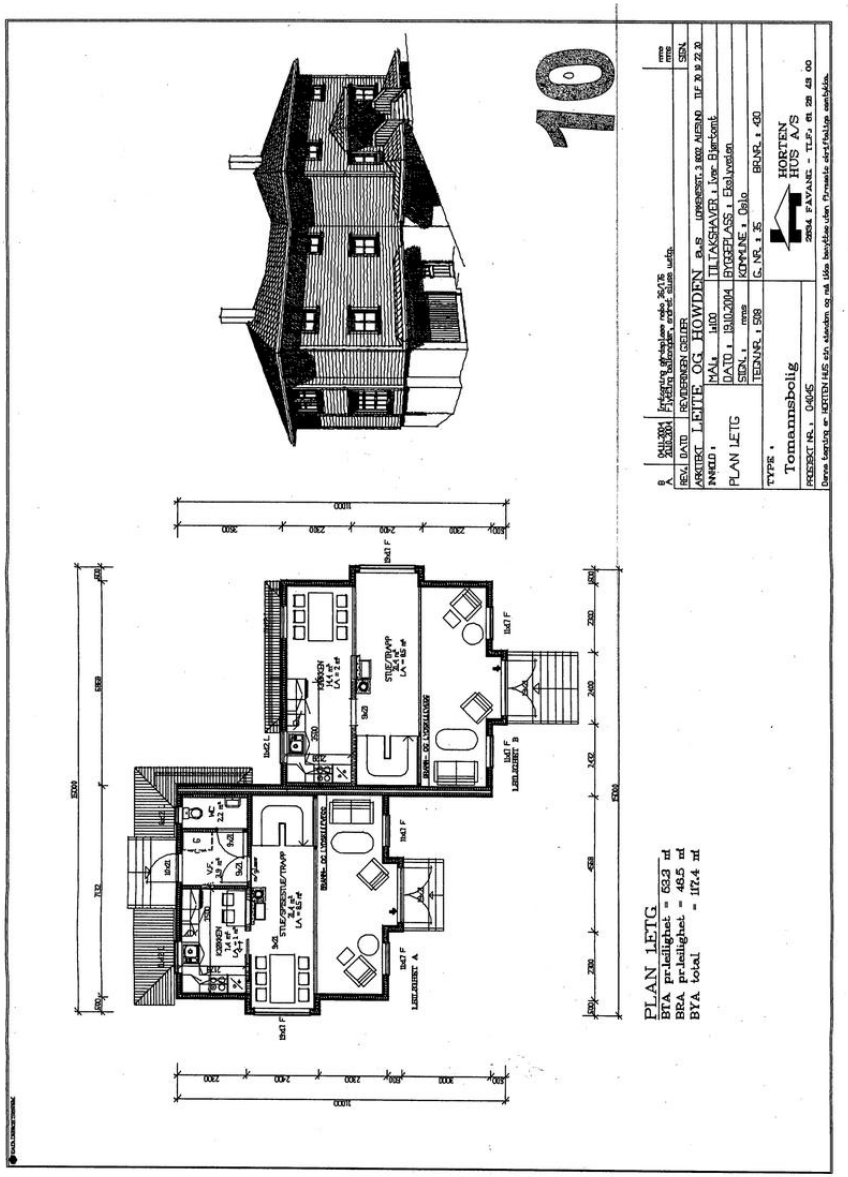
Tom Hammer

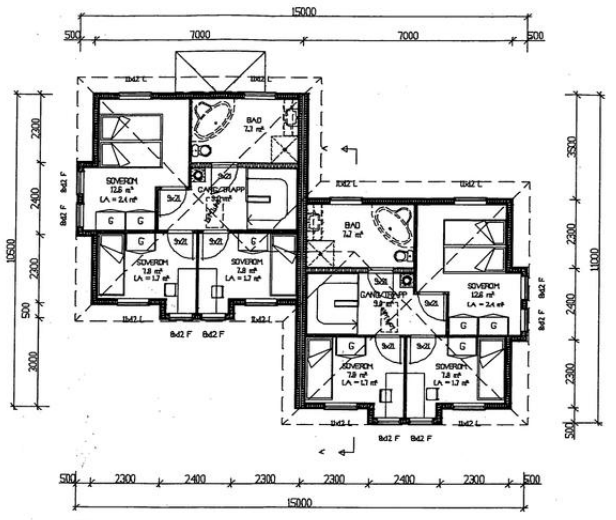
Ekelyveien 1e

Ekelyveien 1f

Ekelyveien 1 g

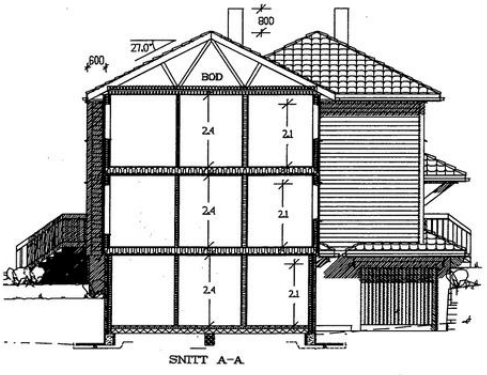

9
PLAN U.ETG.
BTA boenhet A = 58.7 m²
BTA boenhet B = 51.6 m²
BRA boenhet A = 54.9 m²
BRA boenhet B = 44.5 m²
PLAN U.ETG
TYPE : Tomannsbolig
PROSJEKT NR.: 0405
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN
INNHOLD : PLAN U.ETG
HORTEN HUS A/S
3254 FAVANG - TLF: 01 33 43 00


10
PLAN 1ETG
BTA prelleighet = 63.3 m²
BRA prelleighet = 46.5 m²
BYA total = 172.4 m²
PLAN 1ETG
TYPE : Tomannsbolig
PROSJEKT NR.: 0405
ARKITEKT LEITE OG HOWDEN
INNHOLD : PLAN 1ETG
HORTEN HUS A/S
3254 FAVANG - TLF: 01 33 43 00



PLAN 2.ETG

BTA pr.leilighet = 52.7 m²
BRA pr.leilighet = 46.7 m²



SNITT A-A

11

A	20.10.2004	Flytting balkonger, endret sluse vestg.	mms
REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.

ARKITEKT LEITE OG HOWDEN a.s LØKKENESGT. 3 6002 ÅLESUND TLF 70 18 22 20

INNHOLD : PLAN 2.ETG. SNITT A-A	MÅL : 1:100	TILTAKSHAVER : Ivar Bjørtomt
	DATO : 19.10.2004	BYGGEPLASS : Ekalyveien
	SIGN. : mms	KOMMUNE : Oslo
	TEGN.NR. : 509	G. NR. : 35 BR.NR. : 430
TYPE : Tomannsbolig		HORTEN HUS A/S
PROSJEKT NR. : 04045		2834 FÅVANG - TLF.: 61 28 43 00

Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato:10.09.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 200401749-51**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

EKELYVEIEN 1 C - D

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Øko-Bolig AS
Pb. 408
1471 LØRENSKOG

Dato: 02 OCT 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200401749-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouédraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKELYVEIEN 1 - HUS NR. 4-5	Eiendom:	35/430
Tiltakshaver:	Ivar Bjørtomt	Adresse:	Solskinnskroken 18, 0375 OSLO
Søker:	Øko-Bolig AS	Adresse:	Pb. 408, 1471 LØRENSKOG
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - EKELYVEIEN 1 - HUS NR 4.

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 1.11.2006.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må innsendes til behandling.
- Ved nybygg med egen adresse må sort - hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Det må bekreftes at søknaden om opparbeidelse hovedatkomst vei er i orden.
- Det må redegjøre om utomhusanlegget er opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Det må dokumenteres at avkjørselen er bygd i samsvar med godkjent avkjørselsplan .

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.

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
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouédraogo
Saksbehandler

Kopi til:
Ivar Bjørtomt, Solskinnskroken 18, 0375, OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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 Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 8-0273/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekelyveien 1D 0374 OSLO

Betegnelse: Gnr 35, bnr 430, snr 4 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no