NORDVIK

Svingen 10C

2 soverom | 65 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Svingen 10C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
51	Vedlegg
58	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, gjennomgående 3-roms i Ekebergskrenten med spektakulær utsikt! - 10 kvm balkong - Heis - Garasjeplass

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**176 390,-**
Totalpris	**7 189 160,-**
Fellesgjeld	**22 770,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 884,-**
BRA-i	**65 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2001**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Svingen 10C - En attraktiv og modere 3-roms med strålende beliggenhet i hyggelige Ekebergskrenten. Leiligheten ligger usjenert til i 2. etg og har en gjennomgående planløsning og et stilrent uttrykk. Balkong med kveldssol på ca. 10 kvm med spektakulær utsikt over Oslo, fjorden og helt til Holmenkollen. Garasjeplass m/elbil-lader i felles oppvarmet anlegg med heisadkomst.

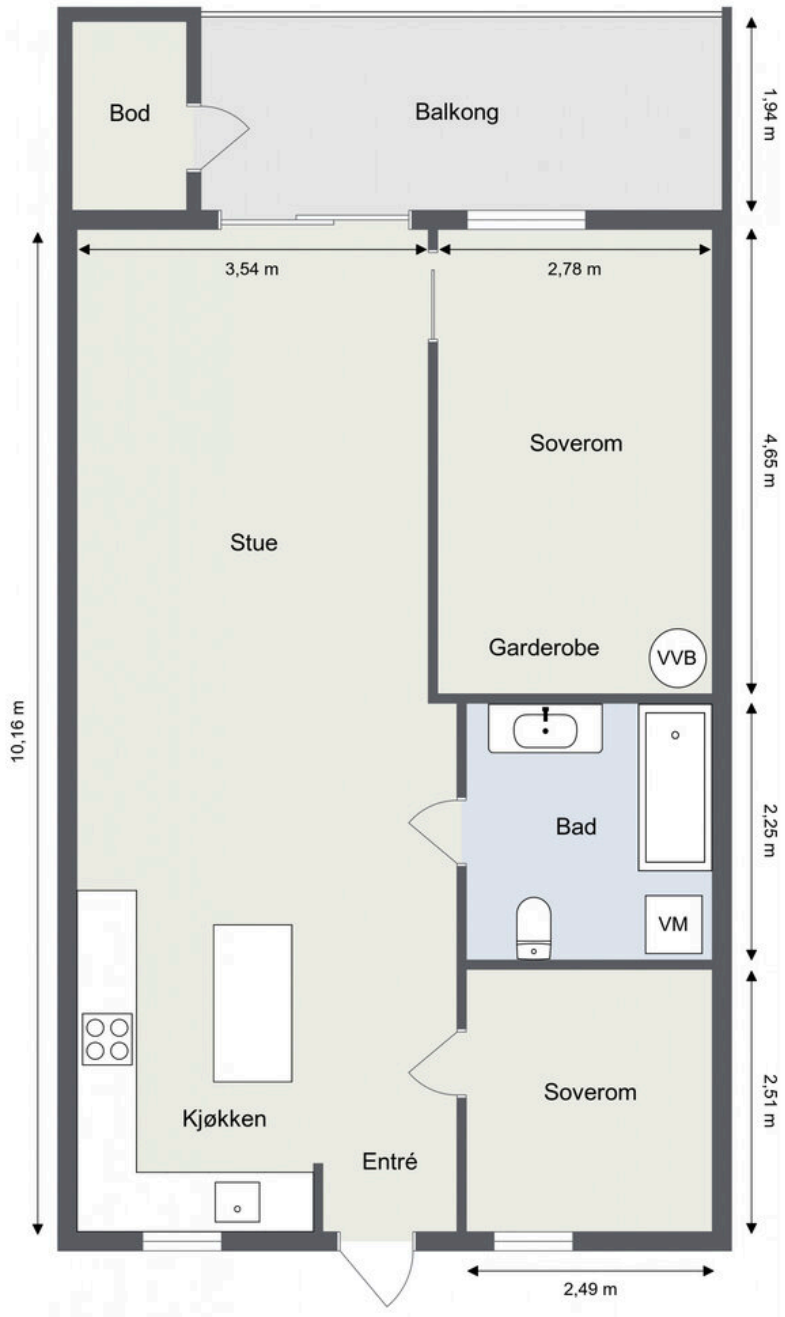
Høydepunkter:

- Attraktiv 3-roms usjenert beliggenhet
- Stor balkong med kveldssol og spektakulær utsikt
- Flotte solrike fellesområder
- Vidstrakt utsikt mot Oslo sentrum og helt til Holmenkollen
- Moderne kjøkken fra 2020
- Garasjeplass m/elbil-lader
- Heisadkomst
- Modernisert bad
- Hovedsoverom med stort walk-in closet
- Strålende beliggenhet ved unike Arctanderbyen

Planløsning

TAKST G 15
THORVALD C. WAHL
Takstmann / Tømrermester

Svingen 10 C



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
















































welcome
goodbye




30











Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0256/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svingen 10C, 0196 OSLO
Gnr 233, bnr 154, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Stian Samsonsen
Kellie Maria Persson

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
22 770,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 012 770,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
175 300,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
176 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
189 390,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 189 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 202 160,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2001

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, bad, soverom, hovedsoverom med garderobe, stue og åpen kjøkkenløsning.
BRA-e: 2 kvm. Bod på balkong.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2.etasje og inneholder entré, bad, soverom, hovedsoverom med garderobe, stue og åpen kjøkkenløsning. Fra stuen er det utgang til balkongen på 10 kvm med utvendig bod på 2 kvm.

Leiligheten disponerer ekstern bod (nr. 30) og garasjeplass (nr. 30) i felles garasjeanlegg med heisadkomst.

Standard
Kjøkken:
Kjøkkenet har en moderne, glatt laminatinnredning med praktisk kjøkkenøy og heltre benkeplate som er lakket av selger. Innredningen er utstyrt med nedfelt oppvaskkum, integrert stekeovn, kombiovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Over koketoppen er det montert kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet er videre utstyrt med både Waterguard og komfyrvakt. Selger har også installert spotter på kjøkkenet.

Bad:
Badet har flislagte vegger, malt himling og flislagt gulv med elektriske varmekabler. I 2025 ble det lagt flis på flis på både gulv- og veggflater. Badet er innredet med vegghengt WC, servant med skuffeseksjon, dusj i badekar og opplegg for vaskemaskin. Rommet er ventilert med balansert ventilasjon. Målt fall fra innsiden av terskelen til toppen av slukrist er 25 mm. Badet har plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Innvendige overflater:
Gulvflater: Parkettgulv og laminatgulv.
Veggflater: Glatte malte flater og malt struktur/kalkmalte vegger. Innvendig himling: malte flater/elementer.
Takhøyde i stue- 2,49 meter.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på hovedsoverom.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon- sentral plassert på hovedsoverom. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2001.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

- Utvendige dører:
Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

-Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Dette gjelder på kjøkken.

- Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Overflater vegger og himling (bad):
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Membranen er innbygget i konstruksjonen, og utførelsen, herunder overgangen mellom membran og klemring samt avslutning ved dørterskel, kan ikke bekreftes uten destruktive inngrep.

- Avtrekk (kjøkken):
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende kontruksjoner bad:

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass (nr. 30) i felles garasjeanlegg. Det er installert en Zaptec Go Lader som styres via app. Garasjeplassen er sikret som en tilleggsdel til seksjonen gjennom seksjoneringsbegjæringen datert 28.09.2001.

Sameiet gjesteparkeringsplasser som kun er beregnet for kortidsbesøkende til eiendommen, ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste fra forretningsfører, ved overføring av garasje/p-plass.

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført av faglærte som vennetjeneste.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
Eventuell kommentar: det ble lagt flis-på-flis i oppgraderingen av badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når bygget var nytt ble dette gjort av byggherre, i 2001.

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: I April 2025 installerte vi spotter i

gangen og på kjøkkenet. Dette ble utført av faglærte som vennetjeneste. Samtidig som dette ble gjort ble det blandt annet byttet en sikring som gjorde at oppvask vaskemaskinen stoppet når komfyr og oppvask ble brukt samtidig, dette var noe som var installert av forrige eier. Etter vi fikk dette utbedret har vi aldri hatt problemer med at sikringen slår seg av når oppvaskemaskinen og komfyr er i bruk.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt EL-Installasjon, installert EL-lader for bil i garasjen. Utført: 28.02.2026

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Danitek A/S - Byttet viftemotor på Flexit Aggregatet, gjort av tidligere eier. 2. I 2025 fjernet vi ubrukte ventilasjons kanaler som stod igjen i taket etter at gamle vegger i leiligheten ble fjernet av tidligere eier. Disse kanalene kommer nå ut rett over inngangen til badet. Vi syntes det var mye penere og gav en mer åpen løsning. 3. Tidligere eier brukte Ing. Hans Becker AS og installerte et stikk på badet for å kunne bruke vaskemaskin og tørketrommel samtidig. 4. Tidligere eier gjorde teknisk rom/bod om til walk-in closet.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Når vi overtok leilighet gikk sikringen om oppvaskemaskinen og komfyren ble brukt samtidig. Vi fikk dette utbedret av elektriker som en vennetjeneste, og har siden den gang ikke hatt noen problemer.

Ekstra informasjon fra selger: Det er en liten forhøyning (ca 2 mm) i gulvet ved kjøkkenøyen der det tidligere har stått en vegg.

Bygningssakkyndig
Tømrermester Thorvald C. Wahl

Byggemåte
Bygningen er oppført med støpt betongsåle og grunnmur i betong. Etasjeskillere er utført i betong. Ytterveggene har bærende konstruksjoner i betong og stål, med utvendige fasader bestående av spekkmurt teglstein samt bindingsverk kledd med panel. Bygningen har flat takkonstruksjon, trolig tekket med papp. Taket er ikke besiktiget av takstmann.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår og malt hovedytterdør fra byggeår. Balkong ut fra stue- 10 kvm med bod i enden på ca 2 kvm og rekkverkshøyde- 0,97 meter. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vaskemaskin på badet medfølger ikke salget.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Reol/hylle i stuen
- Lampe over seng
- Stue-bord
- Skapseng på soverom 2
- Hylle på kontor
- Kleshenger ved inngangsdør
- Skohorn ved inngangsdør

Skap over vaskemaskin på bad og skoskap i entré følger med.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier underrette styret om egen ny adresse og nytt telefonnummer.

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

Energi og oppvarming

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

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

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

intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten har elektrisk oppvarming og varmekabler på bad. Det er balansert ventilasjon med oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 268 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 884,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, vaktmestertjenester, felles forsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, honorarer og andre driftskostnader.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
- Akonto renter (Lån nr: 9820870273) kr. 130,83,-
- Akonto avdrag (Lån nr: 9820870273) kr. 148,49,-
- Felleskostnader kr. 2 417,-
- TV og internett kr. 554,-
- Garasje kr. 634,-

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 3 884,- pr mnd.

Strømkostnader kommer i tillegg.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 471 751,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 887 005,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet bredbånd fra Telenor. Abonnementet er inkludert i felleskostnadene, med mulighet for individuell oppgradering av hastighet og TV-/kanalpakker.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie, orgnr. 984321147

Om sameiet
Ekebergskrenten Terrasse boligsameie består av fem lavblokker på tre og fire etasjer, og inneholder 58 selveierleiligheter fordelt på 3- og 4-roms leiligheter. I tillegg består sameiet av en garasjeseksjon for 17 biler (snr. 59).

Sameiet har engasjert ekstern vaktmester som håndterer trappevask ukentlig, garasjevask årlig, fjerner snø, klipper gress og steller grøntarealene.
Det er etablert ny lekeplass i 2025

Innkommende saker på årsmøtet:

Sak 11: Overgang til fibernett i sameiet
Årsmøtet vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å inngå avtale om installasjon av fibernett i sameiet. Formålet er å sikre bedre internettkapasitet og en mer fremtidsrettet løsning for beboerne.

Sak 12: Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg
Årsmøtet vedtok enstemmig å gjennomføre utskifting og oppgradering av ventilasjonsanlegget i sameiets bod- og garasjeområder. Tiltaket har en estimert kostnad på ca. kr 1,25 millioner, hvorav kr 500 000 dekkes av sameiets oppsparte midler og kr 750 000 finansieres gjennom kapitalinnkalling fra seksjonseierne fordelt etter sameiebrøk.

Styrets arbeid i 2025
Det er i perioden avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg har vi avholdt regnskaps- og budsjettmøter med vår forretningsfører OBOS.
Styrets medlemmer har hatt jevnlig kontakt med vaktmestertjenesten som dekker snørydding, strøing, vask og mindre vedlikehold samt skiftning av lyspærer. I tillegg klipping av gress og hekker.

Vi har utført følgende utbedringer og aktiviteter i 2025;
· Energi kartlegging er utført av OBOS Prosjekt. 50% av kartleggings kostnadene er dekket med støtte fra ENOVA. Energi kartleggingen benyttes som støtte

rapport til styrets vurderinger og tiltak i forestående utbedring- og oppgraderings planer av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg og bod områder i fellesarealet.
· Nye sentraler til røyk ventilasjon er installert i alle 5 oppganger.
· Skiftet belysning til LED-lamper i garasje, boder og oppganger.
· Dører og låser i garasje- og bod område er utbedret og forsterket med hensyn til å redusere innbrudds risiko. Det samme gjelder de nye lyskasterne over garasjeportene.
· Lakket teakhåndløperne på fellesområdene ute.
· Skiftet 9 sprukne glass på svalganger og 3 sprukne glass på balkong i leilighet nr. 3. Kostnadene fratrukket egenandel, er dekket av vårt forsikringsselskap, Tryg.
· Vannskadesaker i leilighet nr. 4, 20,21,22, 26 og 55, er registrert, herav er 4 saker utbedret og lukket. Resterende to saker er under oppfølging med utbedring i 2026.
· Kraftig beskjæring av grøntanlegget. Dette er ventet å gi liten blomstring i 2026, og vil komme sterkere tilbake senere. Vi retter her en stor takk til våre frivillige dugnadsarbeidere med grønne hender og stort pågangsmot.
· Sykkelparkering - nye sykkelstativer er montert i garasjen i 10C.
· Byttet strømleverandør til Norgesstrøm i oktober 2025.
· Flyttet sameiets lån fra DnB til OBOS, rente for tiden 6,85% p.a.
· Dugnad med stort engasjement avholdt i mai.
· Grillfest avholdt i juni på en nydelig sommerdag.

Informasjon fra styret 23.06.2026:
- Kapital Innkalling:
Styret er i en anbudsfase og venter å inngå avtale med entreprenør i løpet av kort tid. Vedtatt kapital innkalling vil for leilighet nr. 30 utgjøre ca kr. 7 750,-.

- Planlagte vedlikeholdsarbeider:
Sameiets planlagte vedlikehold for 2026 fremgår av budsjettet. Byggene er 25 år gamle, det vil derfor måtte påregne økt vedlikehold / oppgraderinger fremover. Det gjelder blant annet heiser, tak, maling og utelamper, som er arbeider som inngår i en langtidsplan. Finansiering fremover kan forventes med økning av felleskostnader, innkalling av kapital eller låneopptak.

- Felleskostnadene:
Felleskostnadene økte med 5% per 1.1. 2026. Nye økninger fremover må påregnes.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 22 770,-pr. 18.06.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208702734
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,10%
Restsaldo 993 779,39
Innfrielsesdato: 30.08.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Ja

Sameiet er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sameiet praktiserer individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Ekstraordinær nedbetaling kan gjennomføres ved forfall 1. april og 1. oktober, forutsatt at nødvendig avtale er inngått på forhånd.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208702734
Restsaldo for denne seksjonen: kr. 22 770,98,-
Kapitalkostnader: kr. 256,08,-
Administrasjonsavtale: Ja

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Styret opplyser at det pågår en anbudsprosess, og det forventes at avtale med entreprenør inngås innen kort tid. Basert på vedtatt kapitalinnkalling vil seksjonens andel av kostnaden utgjøre ca. kr. 7 750,-. Endelig beløp kan avvike noe avhengig av utfallet av anbudsprosessen.

Fellesformue
Kr 12 092,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 479 798,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 35 964,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Årlige dugnader avholdes med opprydding på fellesarealene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 3303617

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 6 604 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidede fellesarealer med grøntområder, lekeplass, beplantning og hyggelige sitteplasser.

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

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Ekebergskråningen, i et veletablert og hyggelig boligområde preget av eldre trehusbebyggelse, klassiske murgårder og sjarmerende boliger med historisk særpreg.

Området er svært familievennlig med kort vei til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og et godt kollektivtilbud. I nærområdet finner du blant annet Ekebergparken, Ekebergsletta, idrettsanlegg, Gamlebyen, Sørenga og Oslo sentrum. Det er også et godt utvalg av servicetilbud, butikker, kafeer og restauranter innen kort avstand.

Ekeberg byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med omfattende turveinett, store grøntområder og fantastisk utsikt over Oslofjorden og byen. Ekebergparken med sine kunstinstallasjoner og naturopplevelser har blitt et populært utfartssted for både store og små.

For den som ønsker nærhet til sjøen, ligger Sørenga kun en kort sykkel- eller spasertur unna. Her finner man badeanlegg, restauranter, kafeer og hyggelige oppholdsarealer langs vannkanten.

I gangavstand ligger også Middelalderparken, som de senere årene har gjennomgått en omfattende oppgradering. Området fremstår som et spennende møte mellom Oslos historie og moderne byutvikling, med kulturminner, grøntområder og gode rekreasjonsmuligheter.

Kollektivtilbudet er godt med trikkelinjene 13 og 19 samt flere busslinjer i området. Dette gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Bebyggelse
Nærområdet kjennetegnes av en attraktiv og variert bebyggelsesstruktur med eldre trehus, karakteristiske murgårder og boliger med historisk sjarm, kombinert med nyere boligprosjekter og leilighetsbebyggelse.

Skoler og barnehager
Eiendommen sokner til Ekeberg barneskole og Brannfjell ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokker og garasje (bygg B1/B2 - Svingen 10C) datert 13.05.2003.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- Det er foretatt en mindre innvendig endring ved at kjøkkenet er åpnet opp fra en delvis åpen løsning til en åpen løsning mot stue og entré.

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 bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15, Kommuneplan 2015.

Deler av eiendommen ligger i flaten "veigrunn i tunnel" med gjeldende reguleringsplan S-3627, vedtaksdato 11.12.1997, som gjelder reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Svartdalstunnelen (Ryen - Lodalen). Videre ligger også andre deler av eiendommen under flaten "veigrunn i tunnel" med gjeldende reguleringsplan S-3287, vedtaksdato 18.12.1991 som gjelder reguleringsplan for E6 Ekebergtunnelen - E18 Sørenga. Sistnevnte plan er er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15.

Eiendommens grenser går ut i Erlings gate og Svingen som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-444, vedtaksdato 22.07.07.1952.

Eiendommens grenser går ut i et område som er regulert

til spesialområde bevaring blandet med gjeldende reguleringsplan S-3687, vedtaksdato 23.09.1998. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.15, Kommuneplan 2015.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), kulturminnevern samt deler av eiendommen ligger innenfor støysonen veg gul sone. Kommuneplanen ligger ikke vedlagt salsgoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/get-file/1125932/a5aa1fab56d1c7b655ddbb55331e12cbaec8293b30074db1d058f9ae898a1bd4

Byggesaker i nærheten:

Svingen 32 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner
- Saksnr. 2026/03940
- Mottatt sak: 09.04.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Søknaden gjelder bruksendring fra kott til bad i 2. etasje i en tomannsbolig i Svingen 32.

Svingen 3 - takopplett, fasadeendring og bruksendring av del av loft til hoveddel
- Saksnr. 2026/02117
- Mottatt sak: 24.02.2026
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Tiltaket gjelder etablering av et mindre takopplett, med bruksendring av del av loft I hoveddel.

Ekebergveien 44 - oppføring av bod med carport, pergola og innsetting av takvindu i eksisterende bygg
- Saksnr. 2025/09045
- Mottatt sak: 13.09.2025
- Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202107437
- Status: Under behandling
Meglers kommentar: Det ble gitt igangsettingstillatelse 05.06.2024 for innsetting av et takvindu på fasade mot sør, samt oppføring av en bod med carport øst på eiendommen og oppføring av en pergola vest 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:

301/233/154/30:
08.08.1899 - Dokumentnr: 900844 - Bestemmelse om vannrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.1948 - Dokumentnr: 313221 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1949 - Dokumentnr: 317809 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.1957 - Dokumentnr: 305519 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1958 - Dokumentnr: 511538 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

21.02.1977 - Dokumentnr: 503391 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.2001 - Dokumentnr: 2442 - Erklæring/avtale
Bygge- og gravearbeider kan ikke utføres på eiendommen uten
samtykke fra Statens forurensingstilsyn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:154
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2001 - Dokumentnr: 58358 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2001 - Dokumentnr: 58358 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/6561
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1-58.

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registrert som verneverdig eller på Gul liste.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og

eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (direktefaktureres selger) kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (direktefaktureres selger) kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 275,- 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 26. juni 2026

Ansvarlig megler
Camilla Lindstad, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90915649

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

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

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

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

Svingen 10C

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 197 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	20 min 1.4 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	23 min 1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.9 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	20 min 1.7 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	6 min 3.5 km

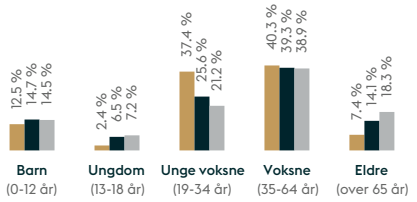
Offentlig transport

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	6 min 0.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	10 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 3 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (0-5 ... 69 barn	8 min 0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5... 76 barn	10 min 0.8 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 66 barn	13 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Egen bil

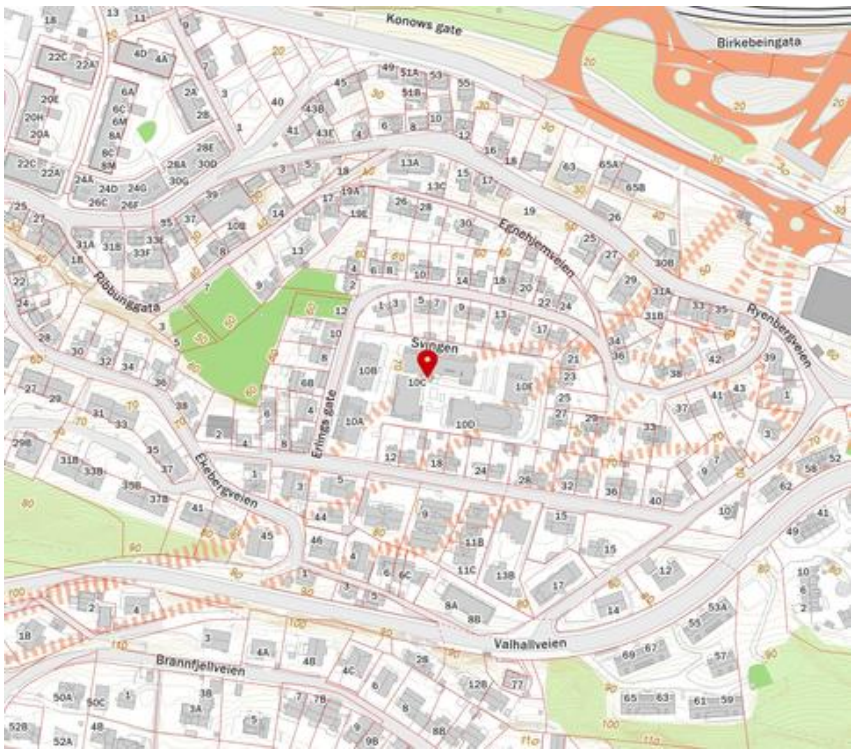
Sport

Gamlebyen skole	12 min
Ruinparken balløkke	15 min
FitnessRoom Kværnerbyen	13 min
Barry's Barcode	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Svingen 10 C, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 154, snr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 23.06.2026 **Rapportdato:** 26.06.2026 **Oppdragsnr.:** 15383-2602 **Eiendomsverdi ref nr:** YP1930

Autorisert foretak: Takst G 15 Tømrermester Thorvald C. Wahl **Sertifisert Takstingeniør:** Thorvald C. Wahl

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst G 15 tømrermester Thorvald C. Wahl

Rapportansvarlig



Thorvald C. Wahl
Uavhengig Takstingeniør
wahl@g15.no
901 77 776

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Støpt betongsåle- betong grunnmur.
Betong etasjeskiller.
Yttervegger med bærende konstruksjoner i betong og stål.
Utvendige fasader med spekkmurt teglsten samt bindingsverk kledd med panel.
Flat takkonstruksjon, trolig papp tekket, ikke besiktiget av takstmann.

Det er heis i gården.
Garasjeplass for 1 bil i felles garasjekjeller med EL bil lader.
Gjesteparkering.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige
bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.
Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

Balkong ut fra stue- 10 kvm. med bod i enden på ca 2 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater: parkettgulv og laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater og malt struktur/kalkmalte vegger.
Innvendig himling: malte flater/elementer.
Takhøyde i stue- 2,49 meter.
Etasjeskiller er av lettbetongelementer.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.
Det er lagt flis på flis på gulv og veggflater i 2025.
Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.
Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen.
Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.
Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i badekar samt opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- yttervegg, dobbelvegg og rørskap.

KJØKKEN Gå til side

Glatt laminat kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, heltre benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kombiovn og kjøl/frys.
Waterguard og komfyrvakt montert.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på hovedsoverom.
Det er avløpsrør av plast.
Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning- sentral plassert på hovedsoverom.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2001.
Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

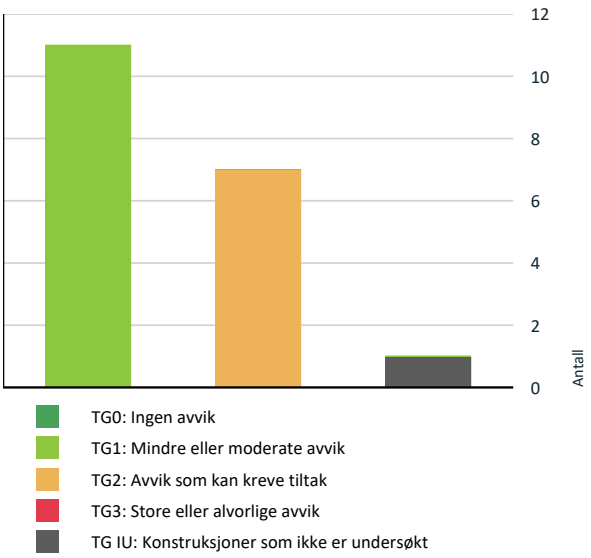
Boligbygg med flere boenheter

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

Innvendige vegger er fjernet, åpen kjøkkenløsning er etablert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 2 etasje > Åpen kjøkkenløsning > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2001

Kommentar
Byggeår i følge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold, da de har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert isolasjonsevne, økt varmetap og risiko for fuktskader.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører fungerer fremdeles, men har passert halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes at ytterdøren kan få redusert funksjon eller behov for utskiftning i nær fremtid, da den har passert halvparten av forventet levetid.
Konsekvensen av aldrende dør kan være økt varmetap og redusert sikkerhet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue- 10 kvm. med bod i enden på ca 2 kvm.
Rekkverkshøyde- 0,97 meter.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvflater: parkettgulv og laminatgulv.
Veggflater: glatte malte flater og malt struktur/kalkmalte vegger.
Innvendig himling: malte flater/elementer.
Takhøyde i stue- 2,49 meter.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av lettbetongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Leiligheten har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på bad.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Baderom fra byggeår.
Det er lagt flis på flis på gulv og veggflater i 2025.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er flislagte veggflater og malt innvendig himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membransystemer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid for membransystemene er passert.
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for dette er vanskelig å fastslå.
Silikonfuger bør utbedres eller skiftes for å redusere risikoen for fuktskader og lekkasjer.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Fall målt med laser fra innside terskel til topp slukrist er 25 mm.

Tilstandsrapport



Fall til sluk målt med laser.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Membran er innbygget i konstruksjonen og hvordan den er anlagt kan ikke bekreftes da dette krever inngrep i konstruksjonen. Hvordan overgang mellom klemring/membran og avsluttning ved dørterskel er utført er ikke mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon og alder på membran medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller at membranens funksjon er svekket, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig, og vurder oppgradering av tettesjiktet for å redusere risikoen for fremtidige skader.



PVC sluk.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med vegghengt wc, servant med skuffer under, dusj i badekar samt opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner- yttervegg, dobbelvegg og rørskap.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt laminat kjøkkeninnredning med kjøkkenøy, heltre benkeplate, kullfilter vifte, nedfelt kum, integrert komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kombiovn og kjøl/frys.
Waterguard og komfyrvakt montert.

2 ETASJE > ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig inneklima. Manglende avtrekk kan føre til opphopning av matos og fukt, noe som kan gi skader på overflater og redusert bokomfort.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er besiktiget i rørskap på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Dette gjelder på kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Tettemuffer bør monteres i enden av varerørene på kjøkkenet for å hindre at eventuelt lekkasjevann fra vannrørene kan trenge ut i omkringliggende konstruksjon og forårsake fuktskader. Manglende tettemuffer øker risikoen for vannskader ved lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon med varmegjenvinning- sentral plassert på hovedsoverom.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmgang og brann.

På grunn av tankens alder kan det plutselig oppstå lekkasjer eller andre skader, noe som kan føre til vannskader og driftsstans. Vurder utskifting av tanken for å unngå slike konsekvenser.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Fordelingstavle med automatiske vippebrytere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

    I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

    Tilstandsgrad er ikke satt da takstmann kun foretar en visuell kontroll av det synlige anlegget. Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke registrert åpenbare synlige alvorlige avvik som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 etasje	65	2		67	10
Kjeller		4		4	
SUM	**65**	**6**			**10**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2 etasje	Entré, bad, soverom, hovedsoverom med garderobe, stue, åpen kjøkkenløsning	Bod på balkong	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Innvendige vegger er fjernet, åpen kjøkkenløsning er etablert.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2026	Thorvald C. Wahl	Takstingeniør
	Kellie Maria Persson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	154		30	6604 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Svingen 10 C

Hjemmelshaver
Persson Kellie Maria, Samsonsen Stian

Eierandel
64 / 6561

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Hyggelig beliggende leilighet i veletablert boligområde i Ekebergskrentens vesthelling.
Leiligheten har en bra beliggenhet med gode solforhold.
Kort avstand til offentlig kommunikasjon.
Det finnes forretninger, post, skole og barnehage i området.

Tomten er pent opparbeidet.
Det er heis i gården.
Garasjeplass for 1 bil i felles garasjekjeller med EL bil lader.
Gjesteparkering.

Boliggård fra 2001 -normalt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, bygningens alder tatt i betraktning.
Generelt normalt vedlikehold må påregnes.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

Hyggelig leilighet med praktisk innvendig romløsning.
Leiligheten ligger i andre etasje med lys fra to sider.

Ved omsetning av boliger har både kjøper og selger selvstendig undersøkelses- og opplysningsplikt, jfr.
Avhendingsloven av 1993. Tilstandsrapport fritar ikke partene for disse pliktene. En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre
bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig.
I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen. Uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen.
Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt fullstendig kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve leiligheten. Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter. (Tilstandsgrader på konstruksjoner til boligselskapets felles bygningsmasse er ikke satt.) Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normal slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid. Det anbefales å lese årsberetning vedrørende utførte og fremtidige vedlikeholdsplaner for selskapet.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig- privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig- privat stikkledning.

Regulering

Ja, regulert området- det henvises til de gjeldene reguleringsbestemmelser og reguleringsplaner for området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er forevist takstmann-ingen alvorlige avvik i forhold til egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger hentet fra Eiendomsverdi.Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Megler		Opplysninger fra forr.fører sendt pr epost fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.06.2026	
2	26.06.2026	
3	26.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/YP1930

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Stian Samsonsen	9578-5999-4-814251	2026-06-29 23:02:53
Kellie Maria Persson	9578-5999-4-2419820	2026-06-29 23:16:14

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
29. juni 2026

Oppdragsnummer
13-0256/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svingen 10C, 0196 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Stian Samsonsen, Kellie Maria Persson

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3303617
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: utført av faglærte som vennetjeneste.

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

Nei

Eventuell kommentar: det ble lagt flis-på-flis i oppgraderingen av badet.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Når bygget var nytt ble dette gjort av byggherre, i 2001.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A - er leilighet

---

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: I April 2025 installerte vi spotter i gangen og på kjøkkenet. Dette ble utført av faglærte som vennetjeneste. Samtidig som dette ble gjort ble det blandt annet byttet en sikring som gjorde at oppvaske vaskemaskinen stoppet når komfyr og oppvask ble brukt samtidig, dette var noe som var installert av forrige eier. Etter vi fikk dette utbedret har vi aldri hatt problemer med at sikringen slår seg av når oppvaskemaskinen og komfyr er i bruk.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kontakt EL-Installasjon, installert EL-lader for bil i garasjen. Utført: 28.02.2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A - er leilighet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A - er leilighet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: N/A - er leilighet

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Danitek A/S - Byttet viftemotor på Flexit Aggregatet, gjort av tidligere eier. 2. I 2025 fjernet vi ubrukte ventilasjons kanaler som stod igjen i taket etter at gamle vegger i leiligheten ble fjernet av tidligere eier. Disse kanalene kommer nå ut rett over inngangen til badet. Vi syntes det var mye penere og gav en mer åpen løsning. 3. Tidligere eier brukte Ing. Hans Becker AS og installerte et stikk på badet for å kunne bruke vaskemaskin og tørketrommel samtidig. 4. Tidligere eier gjorde teknisk rom/bod om til walk-in closet.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er en liten forhøyning (2 mm) i gulvet ved kjøkkenøyen der det tidligere har stått en vegg.

---

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

Ja

Beskriv: Når vi overtok leilighet gikk sikringen om oppvaskemaskinen og komfyren ble brukt samtidig. Vi fikk dette utbedret av elektriker som en vennetjeneste, og har siden den gang ikke hatt noen problemer.

---

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

Eventuell kommentar: Det balanserte ventilasjonen har blitt renset omtrent 1 gang per år av Danitek A/S.

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det er en liten forhøyning (2 mm) i gulvet ved kjøkkenøyen der det tidligere har stått en vegg.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0256/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kellie Maria Persson	**2026-06-29**	**Stian Samsonsen**	**2026-06-29**

Identifikasjon

Kellie Maria Persson

Identifikasjon

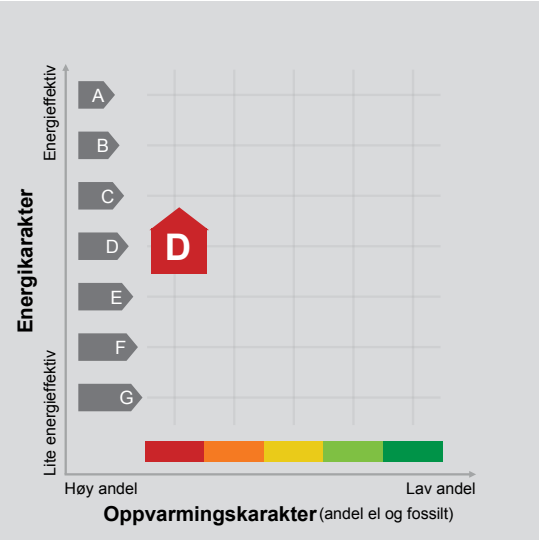
Stian Samsonsen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Svingen 10C
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	30
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81710139
Bruksenhetsnummer	H0206
Merkenummer	f0fc5458-fd80-4dac-a7c8-3eb3dd1e91ba
Dato	19.08.2023



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Camilla Lindstad
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: c.lindstad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0256/26 . Vår ref.: 2377-1-30 Dato: 18.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr:	984321147
Seksjonseier:	Samsonsen, Stian
Medeier:	Persson, Kellie Maria
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Svingen 10 C, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	233
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3303617.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Adm. avtale nedbetaling av fellesgjeld.Nedbetaling kan gjøres ved forfallene 1 April og 1 oktober. På forhånd må det være inngått en avtale med seksjonseier og OEF. innbetalingen MÅ være på konto senest 10 dager før forfall på terminbeløpet. Snr. 59 er en garasjeseksjon, 17 p-plasser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. . 1.11.23 ny kategori kapitalinnkalling 103900 fordelt på alle seksjoner ihht brøk. gjelder kun nov måned * Selskapet avregner gassforbruk. Avregning foretas årlig pr 31.12. Avlesning av gassmåler foretas av selger / kjøper og meldes inn til styret i sameiet. for spr. kontakt styret i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208702734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	993 779,39
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 884,32,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820870273; Adm. lån 1 - Akonto renter	130,83	
Lån nr: 9820870273; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	148,49	
Felleskostnader	2 417,00	
TV og internett	554,00	
Garasje	634,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	222,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 775,-
Annen formue:	12 092,-
Gjeld:	23 652,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208702734
Restsaldo:	22 770,98
Kapitalkostnader:	256,08
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 22 770,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henni Karin Liheim, e-post: henni.liheim@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Protokoll til årsmøte 2026 for EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984321147
Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:00, SEM-HUSET .

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gustav Haugli og Bjørn Haakenstad Nilsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra John Erik Bogen kr 150 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

6. Praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner (generelt).

Fremmet av: Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Begrunnelse (kort): Etter eierseksjonsloven § 25 og sameiets vedtekter skal beboere ha reell mulighet til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. I praksis oppleves det enkelte steder at adgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner forutsetter at styret kontaktes for hver gang. I en hverdagssituasjon kan dette gi unødvendige hindringer, og i en beredskapssituasjon kan det være sårbart dersom styret ikke er tilgjengelig. Vi ber derfor om en praktisk og sikker tilgangsordning som gjør bruksretten reell.

Styrets innstilling
Styrets oppfatning er at man kun har tilgang til de fellesarealer som naturlig er en del av den enkelte beboers behov. Styret ønsker ikke å utvide nøkkeltilgang utover dagens tilganger, så langt det ikke er tydelige definerte behov for dette. Dette vurderes også utfra sikkerhetsmessige hensyn.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

7. Utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved beredskap

Fremmet av: Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Begrunnelse (kort): Beredskapsvannet er anskaffet som et fellestiltak, og intensjonen er å kunne hjelpe dersom noen står uten vann. I en reell beredskapssituasjon kan det bli uoversiktlig, og uten en enkel og forhåndsdefinert rutine kan det oppstå "førstemann til mølla" eller at kun de som har enklest fysisk tilgang til lageret i praksis får nytte av ressursen. En enkel utleveringsrutine kan forebygge konflikt og sikre at tiltaket fungerer etter hensikten.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behov for å etablere en utleverings rutine for sameiets mini-lager av beredskapsvann. Beholdningen som omtales er ment å være en reserve beredskap for beboere som av ulike årsaker, eldre- og uføre, syke og nye beboere som står uten eget beredskapsvann og trenger hjelp i en akutt situasjon. Se også sak 8.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

8. Utredning av økt vannberedskap for sameiet.

Fremmet av: Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Begrunnelse (kort): I årsrapporten for 2024 er beredskapslageret oppgitt til 200 liter vann. Fordelt på 58 boliger utgjør dette ca. 3,45 liter per bolig. Dette er et godt starttiltak, men begrenset i omfang. Vi ber derfor om at styret utreder om vannberedskapen bør økes, og hva en praktisk løsning vil innebære.

Styrets innstilling
Sameiet har ikke et lovpålagt ansvar for beredskap. Styret foreslår imidlertid at vi etablerer 2 lokasjoner for mer tilgjengelig oppbevaring av beredskapsvann.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal i 10 A/B.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal 10 C/D/E.

Beboere vil slik tilgang med egne nøkler, tilsvarende det vi har i dag til bod områdene. Dette tiltaket foreslås utført på sameiets dugnad i mai. Styret kjøper inn vanndunker som fylles opp på dugnaden. Arealene vi foreslår kan også frigjøres til lagring av private beredskapskasser. Sikkerheten for private beredskapskasser plassert i fellesrom vil være den enkelte kasseeiers ansvar.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

9. Like håndheving av husordensregler ved privat oppbevaring i fellesareal (husordensregler punkt 3d).

Fremmet av: Benjamin Blom med flere beboere.

Begrunnelse (kort): Husordensreglene punkt 3d slår fast at hensetting av private gjenstander ikke tillates på fellesområder. Dette er viktig for brannsikkerhet, fremkommelighet og trivsel. For at reglene skal ha legitimitet og sikre likebehandling, er det samtidig viktig at de håndheves konsekvent for alle. Dersom det i særskilte tilfeller skal gjøres unntak, bør dette være formalisert og komme fellesskapet til gode

Styrets innstilling
Vi mener Husordensreglene pkt. 3d er tydelige og forventes respektert og overholdt av våre beboere.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

10. : Utredning av fellesområde for egenberedskap (utredning uten forpliktelse).

Fremmet av: Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Begrunnelse (kort): Som et mulig positivt tiltak ber vi om at styret utreder om det finnes et egnet fellesområde, for eksempel et egnet fellesrom (eventuelt bomberom dersom det er tillatt og egnet), som kan organiseres for frivillig og ryddig lagring av beboeres egne beredskapsressurser (for eksempel vann/beredskapskasse). Dette kan senke terskelen for egenberedskap, men må vurderes opp mot brannsikkerhet, fremkommelighet, drift og husordensreglene. Dette er et utredningspunkt uten forpliktelse til etablering. Dersom styret vurderer at ordningen ikke er hensiktsmessig, er det også et relevant resultat.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å påta seg foreslått utredning, med mindre det er stor respons og det kan forventes lønnsomhet i et slikt prosjekt. For øvrig henviser vi til våre innstillinger under sak 8.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Overgang til fibernett i sameiet

Fremmet av: Styret i sameie

Styret har gjort noen undersøkelser og ser at det er gode avtaler å kunne få ved overgang til fiber. Fiber som bæretjeneste vil gi muligheter for bedre internett-kapasitet. Dagens Coax-nett har begrensninger. Styret legger vekt på at det skal være et reelt valg for beboerne om man skal ha et TV-alternativ inn i en kollektiv avtale.

Det som går igjen i 2 konkrete tilbud vi har mottatt er:

·Kollektivpakke, Internett og TV. (Tradisjonelt)

·Kollektivpakke, Internett. (Foretrekkes av flere, se begr. under)

Begge leverandører installerer fibernettet «gratis» mot en bindingstid. Det er poengtert til begge som vi så langt har vært i kontakt med, at vi søker å bruke de gamle kabeltv-rørføringene for installasjonen. Dette for å unngå borring, stygge kabler mm.

Typisk for slike installasjoner er at leverandør i sitt tilbud, strekker fiberen frem til nærmeste vegguttak ift til TV. I vårt tilfelle vil da den tidligere TV-kontakten bli gjort om til et fiberpunkt. Det medfølger en trådløs ruter i leveransen avhengig av pakken styret skulle gå for.

Eksempel Global Connect Fiber «kollektivt»

Tilbud 1: 100/100mbps. Kun 169,- via felleskostnadene.

Tilbud 2: 1000/1000mbps. Kun 189,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene.

Hastigheter utover dette kan velges som individuelle tilvalg.

Hva med TV`n? Som den er i dag?

Mange Sameier/BRL velger kun Internett i den kollektive pakken, siden bruksmønstrene for lineær tv-underholdning er endret. Færre bruker dekodere og flere ser TV når det passer best inn i hverdagen. Man er slik sett lite avhengig av de faste lineære sendingene. I løsningene ligger det dog alltid en mulighet for å benytte seg av en TV-dekoder som før, slik at man kan beholde lineær-tv som i dag. Ulikheten er altså at TV-delen gjøres til et abonnement som ikke lenger går via den kollektive avtalen. For Global Connect vil det være Allente (tidl Viasat) og Riks-TV man kan velge mellom.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å beslutte leverandør og inngå avtale om installasjon av fiber. Styret skal treffe sitt valg slik at en tilsvarende dagens TV-tjeneste kan abonneres fritt av beboerne.

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

12. Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg

Fremmet av: Styret i sameie

Ventilasjonsanlegget i fellesområdene for bod- og garasjer, har passert forventet levetid og store deler av anlegget er også ute av drift i dag.

Energi Kartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS, med støtte fra ENOVA, konkluderer med at den beste investeringen for sameiet vil være i ventilasjonsanlegg. Investeringen i anlegget vil bidra til å redusere energikostnadene.

Skifte og oppgradering av ventilasjonsanlegget innebærer en foreløpig stipulert kostnad på kr 1.250.000, hvorav vi benytter kr 500.000 av sameiets kassebeholdning og resterende beløp kr 750.000 må finansieres med kapital innkalling fra beboerne.

Styret ber om at Årsmøtet vedtar kapital innkalling på kr 750.000 som fordeles etter sameierbrøk. Dette vil utgjøre ca. kr 7.750 til kr 18.000 pr seksjon.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å igangsette utskifting/oppgradering av ventilasjons anlegget samt at det innkalles kapital ny kapital fra beboerne med kr 750.000. Beløpet fordeles etter sameiebrøk, men garasje seksjon nr. 59 holdes utenfor. Frist for innbetaling: innen 1. august 2026

✓ **Vedtatt. Enstemmig**

13. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Henni Karin Liheim

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Henni Karin Liheim

Styremedlem 1 (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Nicolai Øimoen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Terje Nicolai Øimoen

Styremedlem 2 (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Gullberg

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Gunnar Gullberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Inger Grimstad

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Inger Grimstad

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2377
EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, SEM-HUSET .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner (generelt).
7. Utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved beredskap
8. Utredning av økt vannberedskap for sameiet.
9. Like håndheving av husordensregler ved privat oppbevaring i fellesareal (husordensregler punkt 3d).
10. : Utredning av fellesområde for egenberedskap (utredning uten forpliktelse).
11. Overgang til fibernett i sameiet
12. Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2377 Årsregnskap 2025 Styrereommet.pdf
2. 2377 Ekebergskrenten Terrasse Bs Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner (generelt).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Etter eierseksjonsloven § 25 og sameiets vedtekter skal beboere ha reell mulighet til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. I praksis oppleves det enkelte steder at adgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner forutsetter at styret kontaktes for hver gang. I en hverdagssituasjon kan dette gi unødvendige hindringer, og i en beredskapssituasjon kan det være sårbart dersom styret ikke er tilgjengelig. Vi ber derfor om en praktisk og sikker tilgangsordning som gjør bruksretten reell.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at man kun har tilgang til de fellesarealer som naturlig er en del av den enkelte beboers behov. Styret ønsker ikke å utvide nøkkeltilgang utover dagens tilganger, så langt det ikke er tydelige definerte behov for dette. Dette vurderes også utfra sikkerhetsmessige hensyn.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å etablere en praktisk og sikker tilgangsordning for relevante fellesrom og fellesfunksjoner (for eksempel nøkkelboks med kode, digital lås eller tilsvarende), slik at bruksretten etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektene kan utøves i praksis uten at beboere må kontakte styret for adgang i hvert enkelt tilfelle. Ordningen skal ivareta sikkerhet og eventuelle adgangsbegrensninger der det er saklig grunn (for eksempel tekniske rom), men sikre praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner.

Sak 7

Utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved beredskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Beredskapsvannet er anskaffet som et fellestiltak, og intensjonen er å kunne hjelpe dersom noen står uten vann. I en reell beredskapssituasjon kan det bli uoversiktlig, og uten en enkel og forhåndsdefinert rutine kan det oppstå "førstemann til mølla" eller at kun de som har enklest fysisk tilgang til lageret i praksis får nytte av ressursen. En enkel utleveringsrutine kan forebygge konflikt og sikre at tiltaket fungerer etter hensikten.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behov for å etablere en utleverings rutine for sameiets mini-lager av beredskapsvann. Beholdningen som omtales er ment å være en reserve beredskap for beboere som av ulike årsaker, eldre- og uføre, syke og nye beboere som står uten eget beredskapsvann og trenger hjelp i en akutt situasjon. Se også sak 8.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å fastsette en enkel, praktisk og lik utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved en beredskapssituasjon, slik at formålet med innkjøpet ivaretas og risikoen for "førstemann til mølla" reduseres. Rutinen skal være praktisk gjennomførbar også dersom styret ikke er tilgjengelig i øyeblikket (for eksempel gjennom forhåndsavklart tilgang og enkel loggføring).

Sak 8

Utredning av økt vannberedskap for sameiet.

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): I årsrapporten for 2024 er beredskapslageret oppgitt til 200 liter vann. Fordelt på 58 boliger utgjør dette ca. 3,45 liter per bolig. Dette er et godt starttiltak, men begrenset i omfang. Vi ber derfor om at styret utreder om vannberedskapen bør økes, og hva en praktisk løsning vil innebære.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke et lovpålagt ansvar for beredskap. Styret foreslår imidlertid at vi etablerer 2 lokasjoner for mer tilgjengelig oppbevaring av beredskapsvann.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal i 10 A/B.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal 10 C/D/E.

Beboere vil slik tilgang med egne nøkler, tilsvarende det vi har i dag til bod områdene. Dette tiltaket foreslås utført på sameiets dugnad i mai. Styret kjøper inn vanndunker som fylles opp på dugnaden. Arealene vi foreslår kan også frigjøres til lagring av private beredskapskasser. Sikkerheten for private beredskapskasser plassert i fellesrom vil være den enkelte kasseeiers ansvar.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede om beredskapslageret for vann bør økes, for eksempel ved å supplere med én eller to vanndunker på ca. 1000 liter, eller annen egnet løsning/størrelse, med tappesystem/kran, og fremlegge en anbefaling. Utredningen skal omfatte kostnad, plassering, drift, hygiene/rotasjon og sikkerhet.

Sak 9

Like håndheving av husordensregler ved privat oppbevaring i fellesareal (husordensregler punkt 3d).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Husordensreglene punkt 3d slår fast at hensetting av private gjenstander ikke tillates på fellesområder. Dette er viktig for brannsikkerhet, fremkommelighet og trivsel. For at reglene skal ha legitimitet og sikre likebehandling, er det samtidig viktig at de håndheves konsekvent for alle. Dersom det i særskilte tilfeller skal gjøres unntak, bør dette være formalisert og komme fellesskapet til gode

Styrets innstilling

Vi mener Husordensreglene pkt. 3d er tydelige og forventes respektert og overholdt av våre beboere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at husordensreglenes punkt 3d om forbud mot privat oppbevaring/oppsetting av gjenstander i fellesarealer skal håndheves konsekvent og likt for alle. Samtidig kan styret, der det er forsvarlig, gi en tidsavgrenset tillatelse til midlertidig oppbevaring i låst og brannsikkert område som ikke hindrer fremkommelighet eller bruk for andre, for eksempel ved flytting. En slik tillatelse skal være skriftlig (for eksempel e-post), angi plassering og tidsperiode, og kan trekkes tilbake dersom hensyn til sikkerhet, orden eller fremkommelighet tilsier det. Dersom varig privat bruk likevel skal tillates i særskilte tilfeller, skal dette kun skje etter skriftlig avtale behandlet og godkjent av årsmøtet, med angivelse av formål, varighet, ansvar og areal (m^2), og med rimelig m^2-basert leie (fastsatt objektivt og dokumenterbart) som tilfaller fellesskapet.

Sak 10

: Utredning av fellesområde for egenberedskap (utredning uten forpliktelse).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Som et mulig positivt tiltak ber vi om at styret utreder om det finnes et egnet fellesområde, for eksempel et egnet fellesrom (eventuelt bomberom dersom det er tillatt og egnet), som kan organiseres for frivillig og ryddig lagring av beboeres egne beredskapsressurser (for eksempel vann/beredskapskasse). Dette kan senke terskelen for egenberedskap, men må vurderes opp mot brannsikkerhet, fremkommelighet, drift og husordensreglene. Dette er et utredningspunkt uten forpliktelse til etablering. Dersom styret vurderer at ordningen ikke er hensiktsmessig, er det også et relevant resultat.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å påta seg foreslått utredning, med mindre det er stor respons og det kan forventes lønnsomhet i et slikt prosjekt. For øvrig henviser vi til våre innstillinger under sak 8.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede om det finnes et egnet fellesområde, for eksempel et egnet fellesrom (eventuelt bomberom dersom det er tillatt og egnet), som kan brukes til frivillig og systematisert lagring av beboeres egne beredskapsressurser (for eksempel vann/beredskapskasse), og fremlegge anbefaling. Utredningen skal vurdere brannsikkerhet, fremkommelighet, merking, praktisk tilgang og drift, og kan foreslå nødvendige begrensninger for innhold (for eksempel forbud mot propan og andre brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander). Dersom en slik ordning krever presisering eller avgrenset unntak fra husordensreglene punkt 3d, skal dette redegjøres for.

Sak 11

Overgang til fibernett i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort noen undersøkelser og ser at det er gode avtaler å kunne få ved overgang til fiber. Fiber som bæretjeneste vil gi muligheter for bedre internett-kapasitet. Dagens Coax-nett har begrensninger. Styret legger vekt på at det skal være et reelt valg for beboerne om man skal ha et TV-alternativ inn i en kollektiv avtale.

Det som går igjen i 2 konkrete tilbud vi har mottatt er:

·Kollektivpakke, Internett og TV. (Tradisjonelt)

·Kollektivpakke, Internett. (Foretrekkes av flere, se begr. under)

Begge leverandører installerer fibernettet «gratis» mot en bindingstid. Det er poengtert til begge som vi så langt har vært i kontakt med, at vi søker å bruke de gamle kabeltv-rørføringene for installasjonen. Dette for å unngå borring, stygge kabler mm.

Typisk for slike installasjoner er at leverandør i sitt tilbud, strekker fiberen frem til nærmeste vegguttak ift til TV. I vårt tilfelle vil da den tidligere TV-kontakten bli gjort om til et fiberpunkt. Det medfølger en trådløs ruter i leveransen avhengig av pakken styret skulle gå for.

Eksempel Global Connect Fiber «kollektivt»

Tilbud 1: 100/100mbps. Kun 169,- via felleskostnadene.

Tilbud 2: 1000/1000mbps. Kun 189,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene.

Hastigheter utover dette kan velges som individuelle tilvalg.

Hva med TV`n? Som den er i dag?

Mange Sameier/BRL velger kun Internett i den kollektive pakken, siden bruksmønstrene for lineær tv-underholdning er endret. Færre bruker dekodere og flere ser TV når det passer best inn i hverdagen. Man er slik sett lite avhengig av de faste lineære sendingene. I løsningene ligger det dog alltid en mulighet for å benytte seg av en TV-dekoder som før, slik at man kan beholde lineær-tv som i dag. Ulikheten er altså at TV-delen gjøres til et abonnement som ikke lenger går via den kollektive avtalen. For Global Connect vil det være Allente (tidl Viasat) og Riks-TV man kan velge mellom.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å beslutte leverandør og inngå avtale om installasjon av fiber. Styret skal treffe sitt valg slik at en tilsvarende dagens TV-tjeneste kan abonneres fritt av beboerne.

Sak 12

Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i fellesområdene for bod- og garasjer, har passert forventet levetid og store deler av anlegget er også ute av drift i dag.

Energi Kartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS, med støtte fra ENOVA, konkluderer med at den beste investeringen for sameiet vil være i ventilasjonsanlegg. Investeringen i anlegget vil bidra til å redusere energikostnadene.

Skifte og oppgradering av ventilasjonsanlegget innebærer en foreløpig stipulert kostnad på kr 1.250.000, hvorav vi benytter kr 500.000 av sameiets kassebeholdning og resterende beløp kr 750.000 må finansieres med kapital innkalling fra beboerne.

Styret ber om at Årsmøtet vedtar kapital innkalling på kr 750.000 som fordeles etter sameierbrøk. Dette vil utgjøre ca. kr 7.750 til kr 18.000 pr seksjon.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å igangsette utskifting/oppgradering av ventilasjons anlegget samt at det innkalles kapital ny kapital fra beboerne med kr 750.000. Beløpet fordeles etter sameiebrøk, men garasje seksjon nr. 59 holdes utenfor. Frist for innbetaling: innen 1. august 2026

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henni Karin Liheim

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Terje Nicolai Øimoen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Grimstad

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Gunnar Gullberg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Det er i perioden avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg har vi avholdt regnskaps- og budsjettmøter med vår forretningsfører OBOS.

Styrets medlemmer har hatt jevnlig kontakt med vaktmestertjenesten som dekker snørydding, strøing, vask og mindre vedlikehold samt skiftning av lyspærer. I tillegg klipping av gress og hekker.

Styrets medlemmer har også utført kontinuerlig overvåking av ulike forhold relatert til driften av sameiet, halvårlige inspeksjoner av fellesområder og HMS-runder hvor avvik blir registrert og fulgt opp.

Vi har utført følgende utbedringer og aktiviteter i 2025;

- Energi kartlegging er utført av OBOS Prosjekt. 50% av kartleggings kostnadene er dekket med støtte fra ENOVA. Energi kartleggingen benyttes som støtte rapport til styrets vurderinger og tiltak i forestående utbedring- og oppgraderings planer av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg og bod områder i fellesarealet.
- Nye sentraler til røyk ventilasjon er installert i alle 5 oppganger.
- Skiftet belysning til LED-lamper i garasje, boder og oppganger.
- Dører og låser i garasje- og bod område er utbedret og forsterket med hensyn til å redusere innbrudds risiko. Det samme gjelder de nye lyskasterne over garasjeportene.
- Lakket teakhåndløperne på fellesområdene ute.
- Skiftet 9 sprukne glass på svalganger og 3 sprukne glass på balkong i leilighet nr. 3. Kostnadene fratrukket egenandel, er dekket av vårt forsikringsselskap, Tryg.
- Vannskadesaker i leilighet nr. 4, 20,21,22, 26 og 55, er registrert, herav er 4 saker utbedret og lukket. Resterende to saker er under oppfølging med utbedring i 2026.
- Kraftig beskjæring av grøntanlegget. Dette er ventet å gi liten blomstring i 2026, og vil komme sterkere tilbake senere. Vi retter her en stor takk til våre frivillige dugnadsarbeidere med grønne hender og stort pågangsmot.
- Sykkelparkering - nye sykkelstativer er montert i garasjen i 10C.
- Byttet strømleverandør til Norgesstrøm i oktober 2025.
- Flyttet sameiets lån fra DnB til OBOS, rente for tiden 6,85% p.a.
- Dugnad med stort engasjement avholdt i mai.
- Grillfest avholdt i juni på en nydelig sommerdag.

KOMMEMTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Balanse

Årsregnskapet viser nå positiv egenkapital på kr 138.215. Dette fremkommer som resultat av ekstraordinære nedbetalinger av sameiets administrasjons lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med overskudd på kr 479.978 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (administrasjons lånet) er det ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2025 var kr 1.175.430.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2026. Budsjett tallene vises i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Faste kostnader og kommunale avgifter

På kostnadssiden har vi lagt til grunn fjorårets budsjettall og tatt høyde for generell prisvekst og budsjettall fra Oslo kommune når det gjelder kommunale avgifter. Det kan nevnes at vannavgiften for oss med vannmålere øker med 35,3% og avløpsgebyret med 10,2% Forventet prisvekst i Norge for 2026 er (pr mars i år) anslått til 3,2%.

Vedlikeholdskostnader

Styret har avsatt kr 2.064.000 til drift og nødvendig vedlikehold i 2026. Herav utgjør stipulerte kostnader ca. kr 1.250.000 til en betydelig og nødvendig skifte/oppgradering av ventilasjonsanlegget i fellesområdene for bod- og garasjer.

Ventilasjonsanlegget har passert forventet levetid og store deler av anlegget er også ute av drift i dag. Energi Kartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS, med støtte fra ENOVA, konkluderer med at den beste investeringen for sameiet vil være i ventilasjonsanlegget. Investeringen i anlegget vil bidra til å redusere energikostnadene.

Styret har utarbeidet en langtidsplan for 2026-2031, hvor blant annet oppgradering av resterende 4 heiser, utbedring av takterrasser/tak, stål søyler som er kraftig avflasset, bytte utelamper til LED samt maling av oppganger inngår.

Lån

Sameiets lån er flyttet fra DnB til OBOS. Rente p.t. 6,85%. Opprinnelig lånebeløp og restgjeld fremgår av note 15 i årsregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester som sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjett inntektene for 2026 legger til grunn økning av felleskostnader med 5% iverksatt fra 1. januar 2026.

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BS
ORG.NR. 984321147, KLIENTNR. 2377

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 931 409	3 690 256	3 921 000	4 001 820
Andre inntekter	3	142 455	696 854	0	750 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 073 864**	**4 387 110**	**3 921 000**	**4 751 820**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 113	-11 529	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-108 995	-104 805	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar		-198 129	-30 093	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-997 818	-1 876 259	-1 300 000	-2 064 000
Forsikringer		-265 273	-338 200	-270 000	-297 000
Kommunale avgifter	8	-608 715	-471 342	-559 000	-694 000
Energi/fyring	9	-337 397	-352 268	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 884	-333 384	-343 000	-385 584
Andre driftskostnader	10	-494 808	-540 719	-501 000	-479 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 538 052**	**-4 195 519**	**-3 829 000**	**-4 732 784**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**535 812**	**191 591**	**92 000**	**19 036**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	101 911	0	0
DRIFTSRESULTAT		**535 812**	**293 502**	**92 000**	**19 036**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 466	25 095	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-77 480	-87 863	-80 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-56 014**	**-62 768**	**-65 000**	**-55 000**
ÅRSRESULTAT		**479 798**	**230 734**	**27 000**	**-35 964**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		479 798	230 734		

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BS
ORG.NR. 984321147, KLIENTNR. 2377

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 680	7 209
Forskuddsbetalte kostnader		220 724	191 323
Andre kortsiktige fordringer	13	769	154
Driftskonto OBOS-banken		538 658	27 624
Sparekonto OBOS-banken		547 018	627 099
SUM OMLØPSMIDLER		**1 313 849**	**853 409**
SUM EIENDELER		**1 313 849**	**853 409**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	138 215	-341 583
SUM EGENKAPITAL		**138 215**	**-341 583**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 032 215	1 102 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 032 215**	**1 102 672**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 356	20 693
Leverandørgjeld		114 676	64 763
Påløpte renter		387	6 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		**143 419**	**92 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 313 849**	**853 409**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Ekebergskrenten Terrasse Bs

Henni Karin Liheim Tom Arne Nyhus Terje Nikolai Øimoen

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Uteplass	4 500
Avregning gass	106 327
Akonto gass	103 200
Felleskostnader	2 577 936
Garasje seksjon 59	113 604
TV og internett	342 664
Garasje	535 242
Lånekostnad I	143 158
Regulering Lånekostnad I	4 779

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 931 409**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Service gassanlegg på leiligheten	65 030
Nøkler	1 800
Tilskudd	75 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**142 455**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 113
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 113**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 041
Drift/vedlikehold VVS	-8 745
Drift/vedlikehold elektro	-341 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 681
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 593
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 398
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-5 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-997 818**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-378 434
Renovasjonsgebyr	-230 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-608 715**

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Gass	-128 334
Elektrisk energi	-169 388
Fyringsolje	-39 675
SUM ENERGI / FYRING	**-337 397**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 259
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 779
Lyspærer og sikringer	-935
Vaktmestertjenester	-447 392
Snørydding	-294
Andre driftskostnader	-21 753
Kontor- og datarekvisita	-1 481
Andre kontorkostnader	-150
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 083
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-2 487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 808**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Andre renteinntekter	142
SUM FINANSINNTEKTER	**21 466**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-77 480
SUM FINANSKOSTNADER	**-77 480**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**769**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 438 543
Egenkapaital fra administrasjonsavtale tidligere år	1 576 758
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**138 215**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,85 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	320 571	
Nedbetalt i år	70 456	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 576 758	
		-1 032 215
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 032 215**

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EA7GP-E1EKC-NW35P-G17PE-ZIF8H-K2BEF

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 16:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EA7GP-E1EKC-NW35P-G17PE-ZIF8H-K2BEF

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 2377 **Selskapsnavn:** EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
FOR EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 20. august 2001.
Endret i ordinært sameiermøte den 30. januar 2002 og i sameiermøte den 5. mars 2003.
Punkt 8.g. endret i ordinært sameiermøte den 4. mars 2008.
Punkt 2, siste setning strøket i ordinært sameiermøte den 4. mars 2009.
Vedtektene er generelt rettet mot ny eierseksjonslov på ordinært årsmøte 13. mars 2019.

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon for 17 biler under gnr. 233, bnr.154 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Eier av boligseksjonen har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- tilhørende biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- tilhørende bod (i garasjekjeller)

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.
Seksjonseierne felles bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
Eier av garasjeseksjon, (merket N) har kun rett til bruk av 17 biloppstillingsplasser og adkomst til disse.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2018, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruks enhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
   - vann- og avløpsledninger samt gassledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
   - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
   - inngangsdørens innside i den enkelte bolig.
   - alle boligens vinduer innvendig.
   - tremmer på takterrassene og renhold av sluk osv.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

5. Fordeling av fellesutgifter

20% av fellesutgiftene bæres av garasjeanlegget og fordeles likt pr. biloppstillingsplass, også biloppstillingsplassene i garasjeseksjonen. Eiendommens øvrige fellesutgifter deles henhold til sameierbrøken for boligdelen.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til bestemmelsene i Eierseksjonsloven.

b) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

c) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:
   1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap for foregående kalenderår
   2. Disponering av overskudd/dekning av tap
   3. Budsjett
   4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
   5. Valg av revisor
   6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
   7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

e) På årsmøtet har hver seksjon stemmerett med en stemme. Garasjelaget har kun observasjonsrett.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte 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.

8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av *minst* 3 medlemmer og l varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år, styremedlemmer velges for 2 år og varamedlem for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprettes en egen valgkomité.

g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret. Den enkelte sameier må selv dekke egenandelen ved erstatningstilfeller som går inn under sameiets fullverdiforsikring, dog ikke ved erstatninger der det bygningsmessige er årsaken til forsikringstilfellet.

h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal som er gyldige frem til 1. ordinære årsmøte. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

12. Salg/utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

13. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

14. Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

15. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

HUSORDENSREGLER
EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

1. INNLEDNING

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2. BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

a) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager til kl. 09.00). Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

b) Solskjerming (markiser, utvendige persienner) skal følge felles standard utarbeidet av sameiet/styret. Dette betyr at utvendige markiser skal være ensfarget hvite eller blå/hvit-stripete, lik eksisterende markiser.

c) Parabol og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt da det er fellesanlegg (Canal Digital).

d) Ved grilling kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

e) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet.

f) Tørking og lufting av tøy på terrasser og private hager bør unngås. Det er ikke tillatt å henge tøy ut av vinduer/over rekkverk, eller sette tørkestativ foran inngangspartiet. Terrasser og private hager skal være ryddige, slik at event. rot ikke er til sjenanse for andre.

g) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes på eller utenfor terrasser, men evt. bringes ned til bakkeplan. Likeledes skal det tilstrebes å holde vann på innsiden av terrassene ved vasking og spyling av terrasser, dette av hensyn til dem som bor under. Hvis det er behov for vannsøl på utsiden av egen terrasse, må dette avklares med naboer i alle etasjer under.

h) For å hindre plager med rotter og mus bør mating av fugler på terrasser og fellesarealer unngås.

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområde er innkjøringsveier, parkeringsplasser, grøntanlegg utenom private hager, lekeplass og felles uteplass. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser og trapperom, svalganger og fellesboder.

a) Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og fremtidig vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

b) Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområdet.

c) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget ikke tillatt.

d) Hensetting av private gjenstander av enhver art tillates ikke på fellesområder, inkludert fottøy, sykler, ski, barnevogner eller lignende. Sykler, barnevogner, eventuelt rullatorer eller lignende kan plasseres i sykkelboder/fellesboder i hver enkelt blokk eller i egen bod. Fellesbodene/garasjen skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke er i bruk og ikke til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.

e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder.

f) Omfattende reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområdet.

4. SØPPEL/AVFALL OG RENHOLD

a) Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i søppelrom. Beholdere og søppelrom skal lukkes etter bruk.

b) Brennbart avfall, spesialavfall og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Søppel og avfall må ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene.

c) Beboerne er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5. PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY

a) Parkering av beboernes motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsseksjon.

b) Parkeringsseksjonen må til enhver tid brukes i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

c) Lettantennelig rot og søppel, gass og spesialavfall tillates ikke oppbevart på den enkelte parkeringsplass.

d) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og i samsvar med punkt a-b og c og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.

e) Kjøring og bruk av motorkjøretøy skal bare skje som nød- og/eller nyttekjøring og/eller til og fra garasjeanlegg. Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige. All kjøring av motorkjøretøy skal foregå på en mest mulig hensynsfull måte, og være av kortest mulig varighet. Tomgangskjøring, rusing av motor og bruk at horn må unngås. Drosjefremmøte- og tilkjøring skal fortrinnsvis være ved hovedinnkjøring, unntatt for nød/nyttekjøring ved sykdom eller lignende.

f) Kjøring av motorkjøretøy skal foregå i gangfart og med vikeplikt for annen ferdsel.

g) Garasjeporter skal bare åpnes for ut/innkjøring og skal ellers alltid være lukket/låst av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Garasjeåpner eller nøkkel må ikke oppbevares i bil i garasje. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.

h) Gjesteparkeringsplasser er kun beregnet for korttidsbesøkende til eiendommen, dvs for to-tre dager. Øvrig parkering henvises til gateparkering. Beboere skal bruke garasjeplasser.

6. UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier underrette styret om egen ny adresse og nytt telefonnummer. Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

Det vises for øvrig til sameiets vedtekter, punkt 9.

7. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig.

8. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ekebergskrenten terrasse boligsameie
v/Trine Sperre
Svingen 10C
0196 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705552-164 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SVINGEN 10C	Eiendom:	233/154
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.09.02.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Prosjektingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

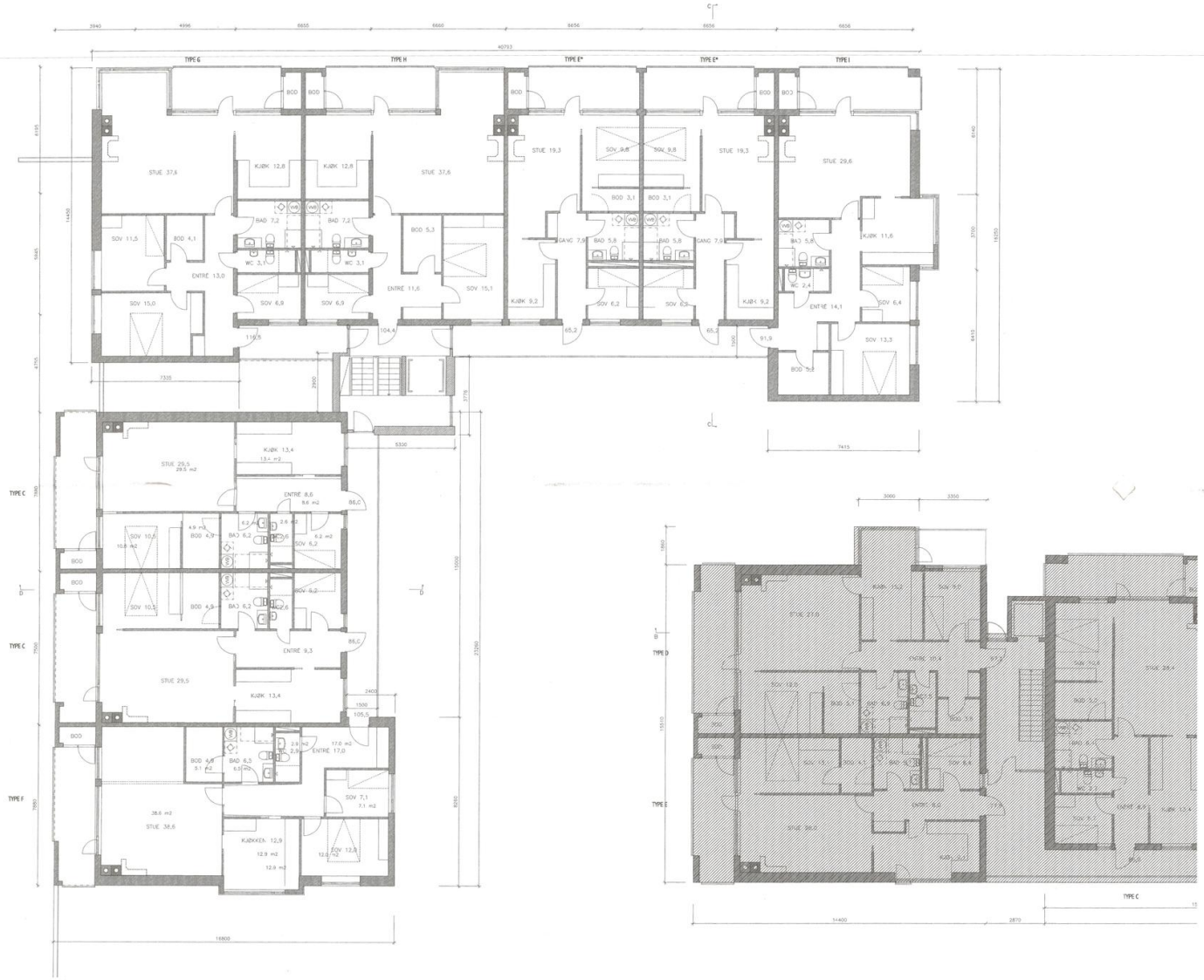
Kopi til: Byggholt AS, v/Trond Heimdal, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


TYPE G
TYPE H
TYPE E*
TYPE E*
TYPE I
TYPE C
TYPE C
TYPE F
TYPE D
TYPE E
TYPE C
STUE 37,6
KJØK 12,8
KJØK 12,8
STUE 37,6
STUE 19,3
SOV 9,8
SOV 9,8
STUE 19,3
STUE 29,6
BOD
SOV 11,5
BOD 4,1
ENTRE 13,0
SOV 15,0
BAD 7,2
BAD 7,2
WC 3,1
WC 3,1
SOV 6,9
SOV 6,9
BOD 5,3
ENTRE 11,6
SOV 15,1
KJØK 9,2
BOD 3,1
BOD 3,1
GANG 7,9
BAD 5,8
BAD 5,8
GANG 7,9
SOV 6,2
SOV 6,2
KJØK 9,2
BAD 5,8
KJØK 11,6
WC 2,4
ENTRE 14,1
SOV 6,4
SOV 13,3
BOD 5,8
STUE 29,5
KJØK 13,4
ENTRE 8,6
SOV 10,5
BAD 6,2
BOD 4,9
SOV 6,2
ENTRE 9,3
STUE 29,5
KJØK 13,4
BOD
BOD 4,9
BAD 6,5
ENTRE 17,0
SOV 7,1
STUE 38,6
KJØKKEN 12,9
SOV 12,2
STUE 27,9
KJØK 11,2
SOV 9,1
SOV 10,1
BAD 6,7
BAD 6,8
ENTRE 10,3
SOV 9,3
SOV 8,4
BAD 4,7
BAD 4,1
ENTRE 9,8
SOV 8,5
BAD 5,2
STUE 28,4
WC 2,2
STUE 38,0
GANG 8,0
KJØK 11,4
SOV 9,1
BOD 5,3
BOD 4,7
BOD 4,8
BOD 4,1
BOD 5,3
BOD 5,3
BOD 5,3

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.06.2026
Kunde: Camilla Lindstad
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86535281
Deres ref: 9293988

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 154.

Vi viser til bestilling av 17.06.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 154.

GNR. 233 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.03.1898.

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

6604 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
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

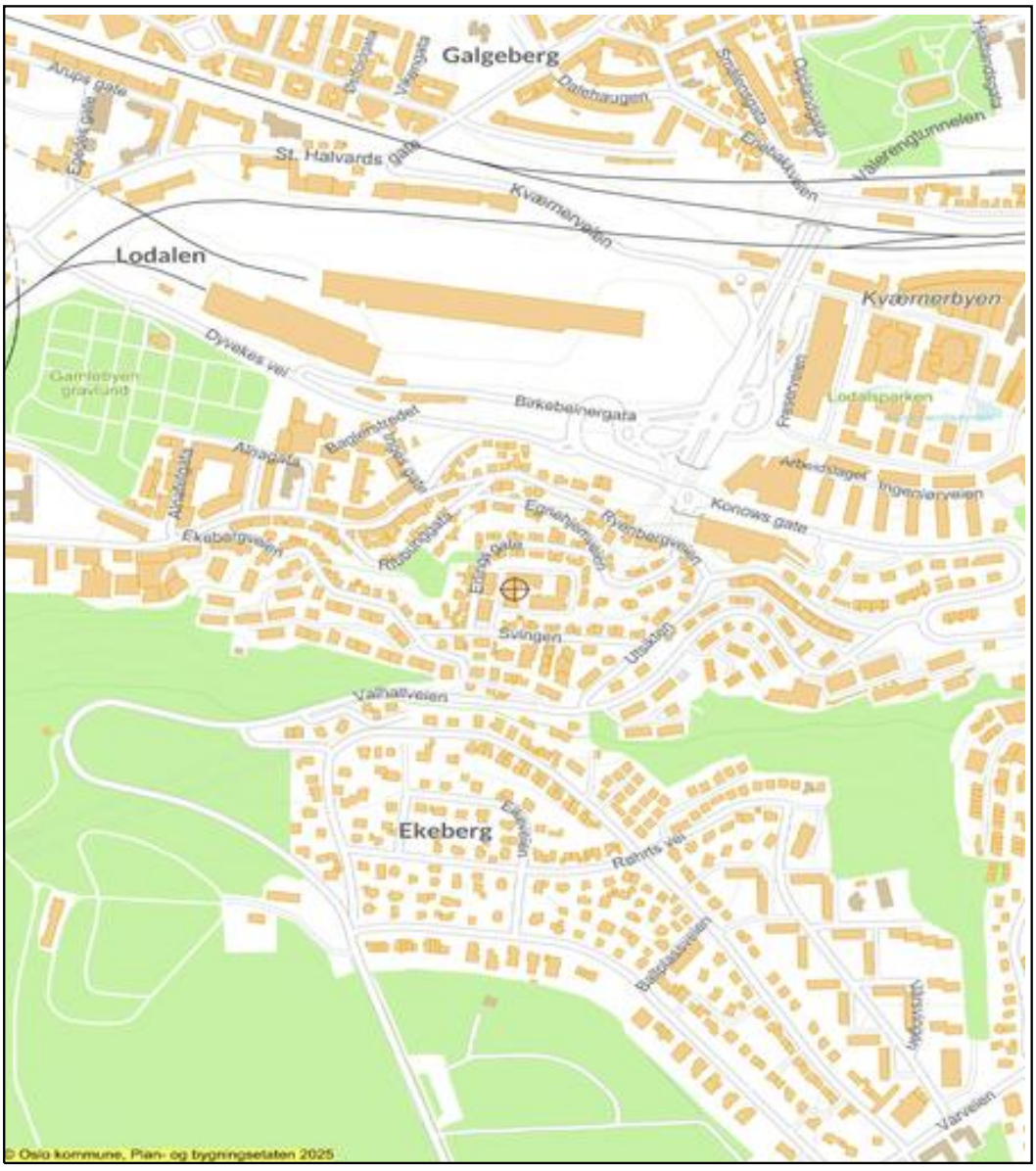
Oversiktskart

Adr.: Svingen 10 C

Gnr bnr : 233 / 154

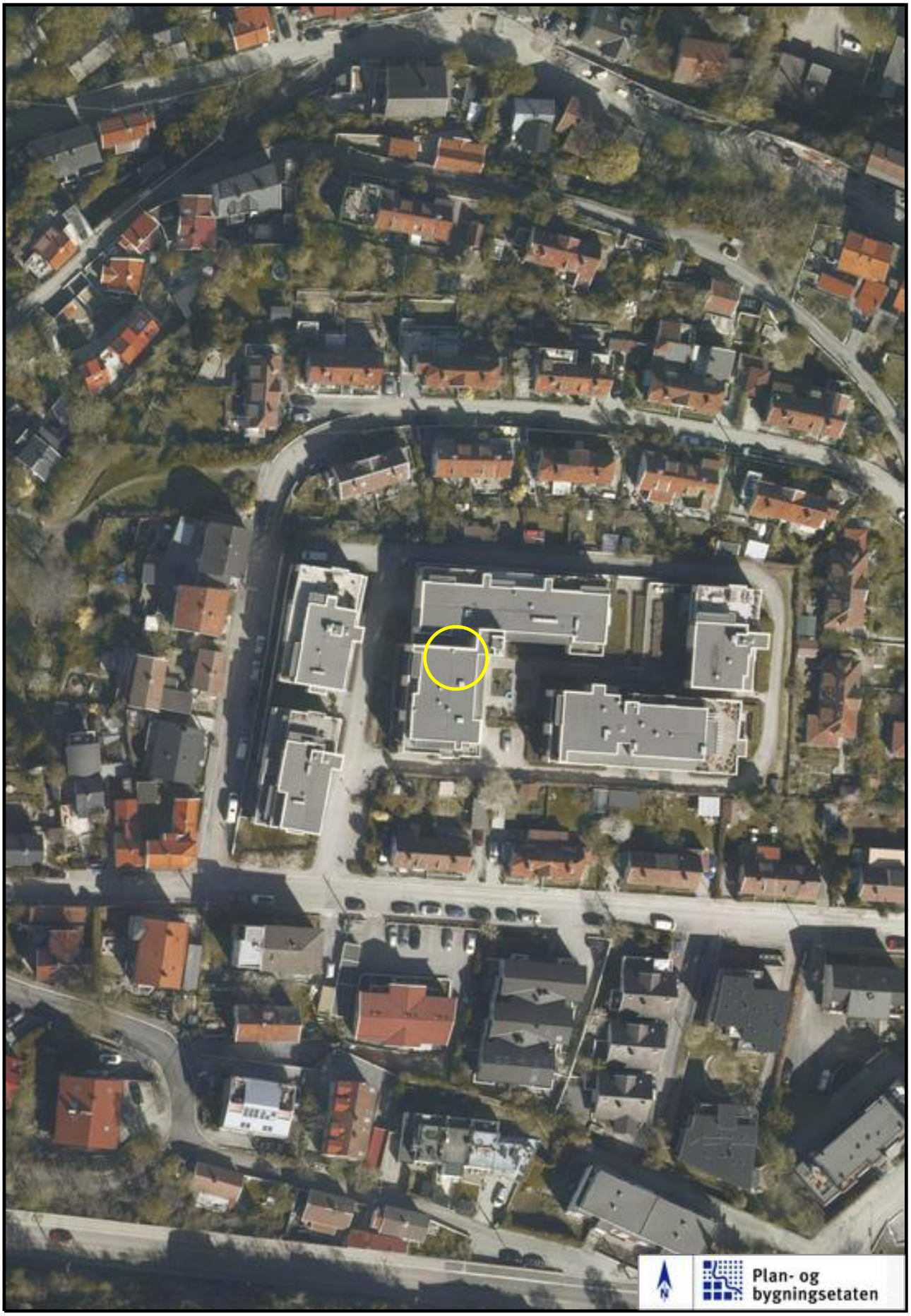
Bydel : GAMLE OSLO

Skolekrets (2020/2021): Ekeberg

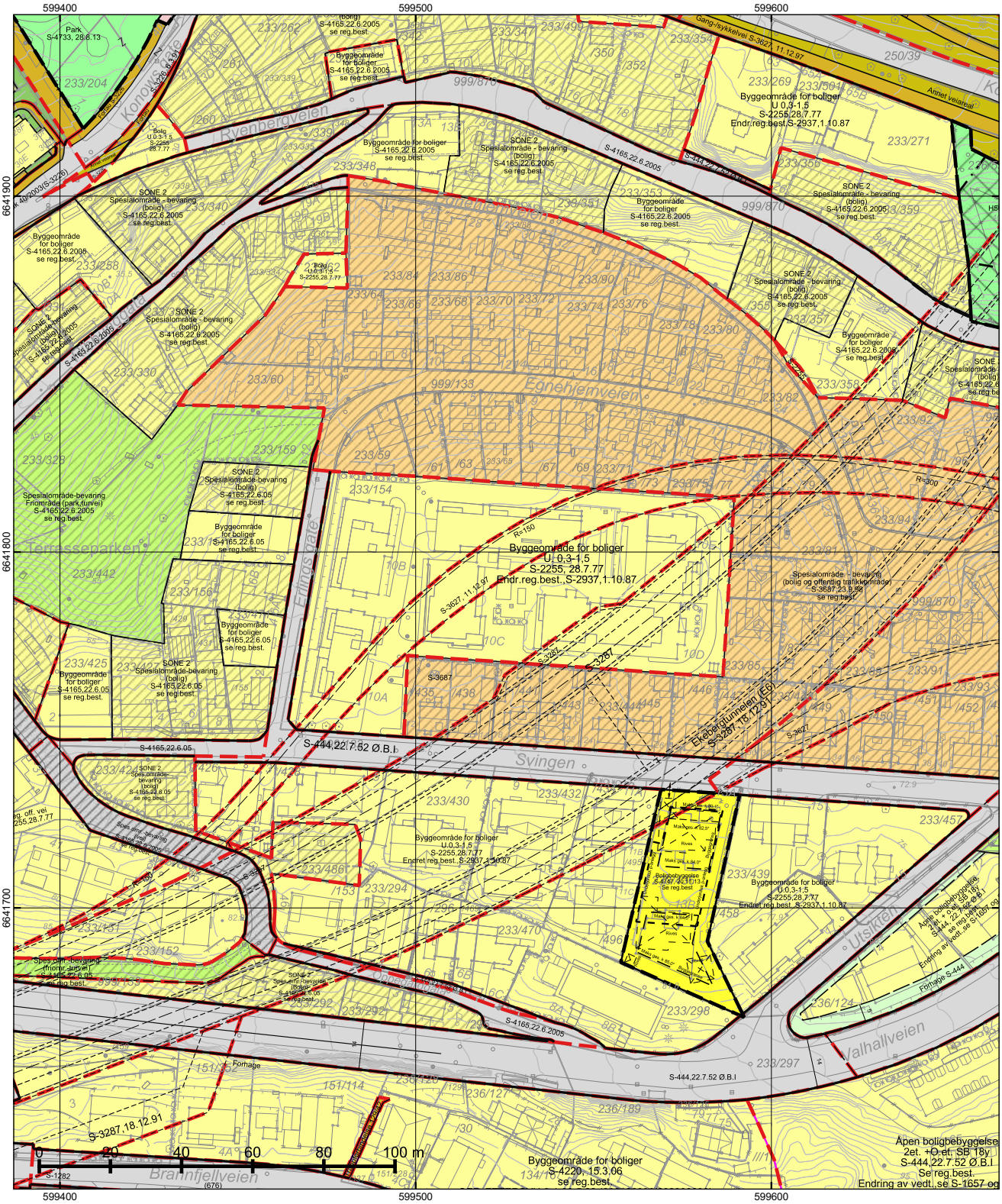


Dato: 18.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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



Svingen 10 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 18.06.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

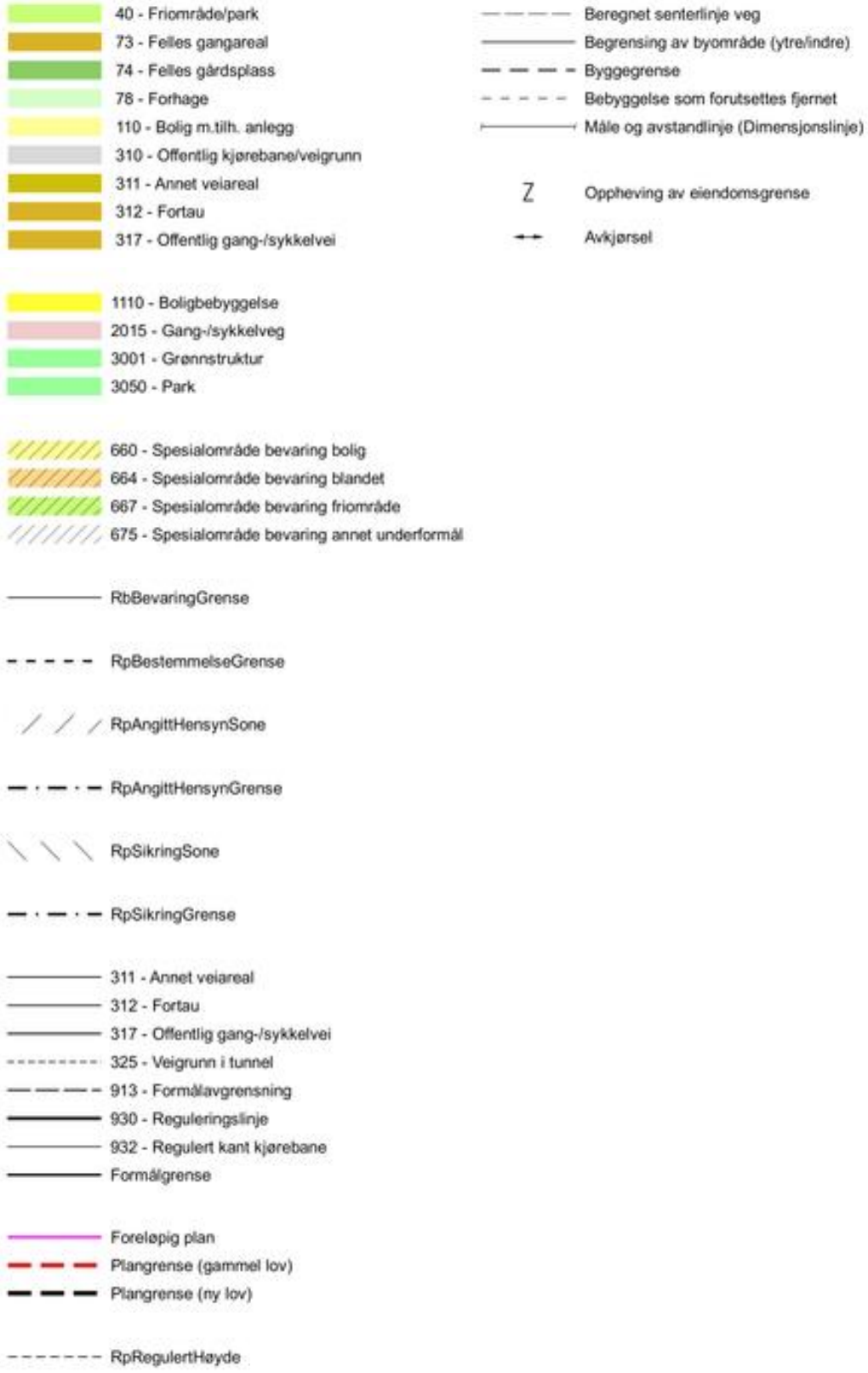
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

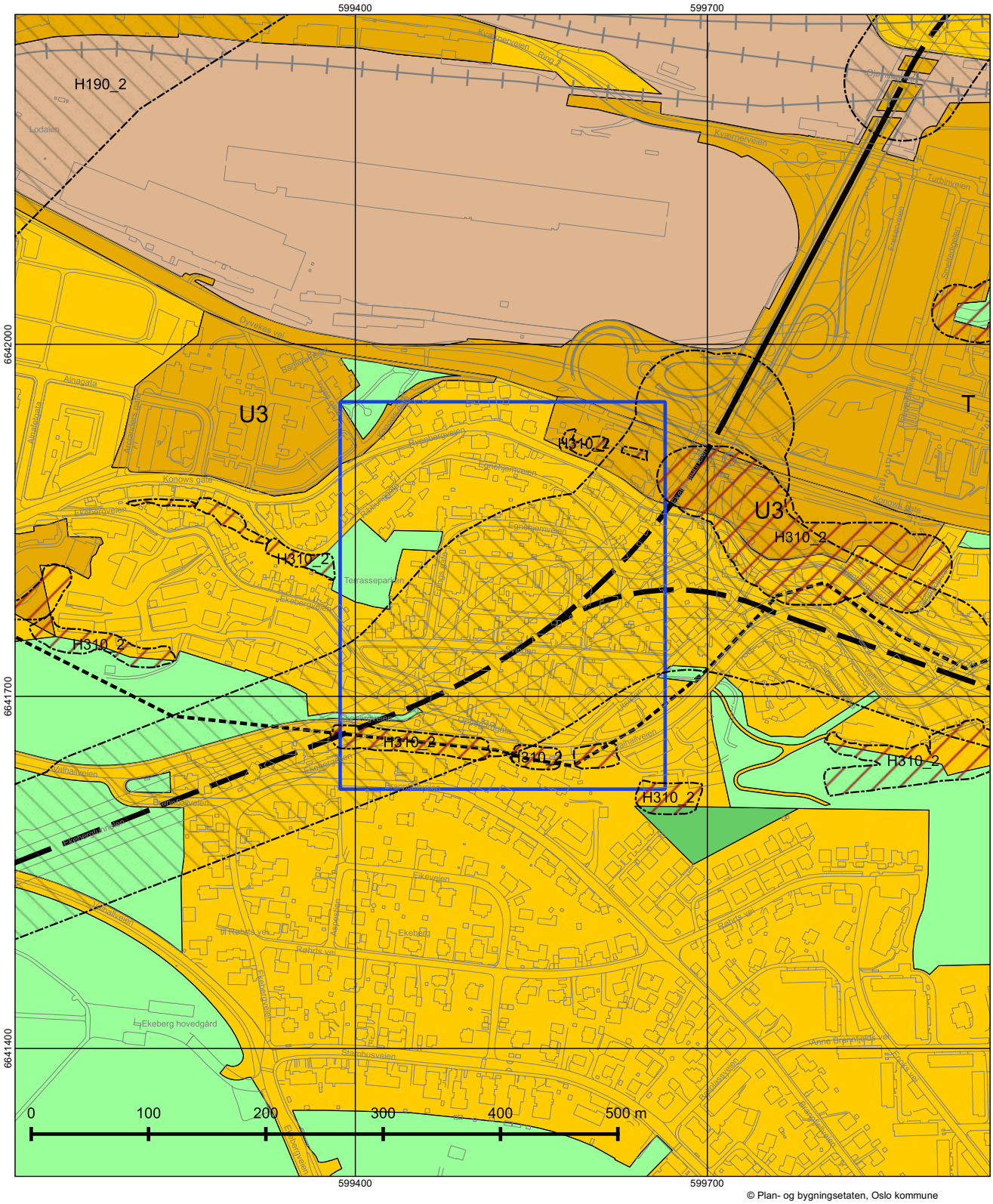
PlottID/Best.nr: 159578/ 86535281
Deres ref.:
Adresse: Svingen 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/154

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159578/86535281
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3287

Reguleringsplan for E6 Ekebergtunnelen - E18 Sørenga

Vedtaksdato: 18.12.1991

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198650167

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V090695

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I tilknytning til reguleringsplan for E6/Ekebergtunnelen og E18/Sørenga.

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlige trafikkområder - vei, annet veiareal, jernbane, fortau/gang- og sykkelvei, tunnel, støyskjerm, havn.
Fellesområder - Felles avkjørsel
Spesialområde - Bevaring, fornminne

§ 3. For regulering under terreng (tunnel) skal eksisterende reguleringsplaner/bestemmelser på overflaten beholdes uendret.

§ 4. Eksisterende Loenga bru skal rives som en del av veianlegget. Fjerning av bru og brufundamenter ved Clemenskirkeruinen/Saxegaarden skal foretas i samråd med Riksantikvaren.

§ 5. Størrelse og konstruktiv utførelse av tunnelpåhugg og portaler tilpasses omkringliggende terreng og bebyggelse. Terrenginngrep skal minimaliseres og portaler/påhugg skal innrammes av bearbeidete flater.

§ 6. I forbindelse med broen over NSBs arealer må det monteres gjerder som sikrer at gjenstander ikke faller ned på sporområdene. Gjerdenes utforming og plassering må drøftes før de settes opp.

§ 7. Gang- og sykkelveier som er en del av veianlegget, skal ferdigstilles samtidig med kjøreveiene. Gang- og sykkelvei fra Mosseveien til ruinområdene på Sørenga bygges etter at NSB har fraflyttet Sørengaterminalen.

§ 8. Boligene Mosseveien 50, 52, 54, og 58 c samt uthus på Mosseveien 58 skal rives som følge av veianlegget.

§ 9. For boligene i Grønlikleiva 3, 4, 5, 6 og 7 samt Mosseveien 18-24 skal det gis tilbud om fasadeisolering for å oppnå et innendørs ekvivalent støynivå på 35 dBA. Det skal også tilbys lokal støyavskjerming av utearealer tilknyttet hver enkelt boligeiendom. Tiltakene utføres i samsvar med beskrivelsen i støyrapport av 22.07.91 (Asplan A.S), med suppleringer i tilleggsnotat av 16.10.91.
Disse tiltakene skal være gjennomført senest ved fullføringen av veianlegget.

§ 10. Fellesområde (felles avkjørsel) skal være felles for Grønlikleiva 3, 4, 5, 6 og 7.

§ 11. Alle utearealer, herunder fortau/gang- og sykkelveier, skal gis en utforming som er hensiktsmessig og attraktiv for funksjonshemmede.

§ 12. Det skal tilbys installasjon av mekanisk ventilasjonsanlegg med partikkelfilter i boligene i Grønnlikleiva 3-6 og Mosseveien 22-24. Dette skal dessuten tilbys boligene Mosseveien 18-20, dersom det viser seg teknisk/økonomisk mulig og forsvarlig. Minstekrav til filer er filterklasse EU7.

§ 13. Belastningen av avgasskomponenter og støv skal ikke overskride anbefalte grenseverdier for helsevirkninger på byggeområder for bolig, hverken på bakkenivå eller langs eksisterende og planlagte bygningsfasader.
Det skal gjennomføres tiltak som en del av veianlegget for å sikre mot uforsvarlige munningsutslipp i Lodalen og ved Mariakirkens ruiner. Det skal bygges rensesløyfer i tunnelen for rensing av partikler, og som skal være i drift fra og med tunnelens åpning for trafikk.
I rensesløyfene skal det installeres renseanlegg som benytter den til en hver tid beste tilgjengelige teknologi på området. Det gjelder også for rensing av NOx-gasser.
Det skal gjennomføres målinger av NO2 for boliger som kan være berørt av munningsutslipp for å kontrollere beregningsresultatene i NILU-rapport av sept. 1991 om Ekebergtunnelen.
Som grenseverdier for utendørs luftkvalitet gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 38 (1982), "Luftforurensningvirkninger på helse og miljø."

Oslo

S-444

Regulering av Østre Bydel I.

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.
Se reg. best. Vedt.15.11.2000 i tilknytning til mindre vesentlig endring av reguleringsplanene for Dyvekes vei og deler av Svartdalstunnelens anlegg i Lodalen (S-444, S-2255, S-3627 og m.v.e. 11.3.96), som vist på kart merket ØEP 2000-04 og datert Plan- og bygningsetaten 15.09.2000

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3627

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser for Svartdalstunnelen (Ryen - Lodalen).

Vedtaksdato: 11.12.1997

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198602037

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Riggtomtene fjernet 021000 konf.brev 199802037-153

Knytning(er) mot andre planer: V030806N2, 193286, V151100

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I FORBINDELSE MED REGULERINGSPLAN FOR E6 SVARTDALSTUNNELEN

§ 1. Planområdet

Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense. Det regulerte området omfatter dels områder på terrengnivå og dels områder under terreng i samsvar med tilhørende lengdeprofiltegninger.

§ 2. Reguleringsformål

Området reguleres til:

- Byggeområder for industri, kontor, lager, verksted.
- Offentlige trafikkområder (kjørevei, kjørevei under terreng, gang- og sykkelvei, fortau, jernbane, annet veiareal, annet veiareal under terreng).
- Spesialområder (områder regulert i tidsrekkefølge: 1. midlertidig rigg/anleggsområde. 2. gjeldende regulering, jfr. § 4).
- Fellesområder: (felles avkjørsel/tungtransportvei).

§ 3. Presiserende planbestemmelser

1: Fellesområder skal være felles avkjørsel for gnr./bnr. 233/200, 233/270, 236/40 og 236/52.
2: Offentlige trafikkområder under terreng består av et volum horisontalt begrenset av markert avgrensing på reguleringsplanen og vertikalt begrenset av nivålinjer på tilhørende lengdeprofiltegninger. Eksisterende reguleringsplaner og bestemmelser over terreng beholdes uendret.
3: Reguleringslinjer i i gjeldende reguleringsplan (S-2703) som viser Ryenkryssets øverste (tredje) nivå beholdes uendret og skal ikke oppheves.

§ 4. Regulering i tidsrekkefølge

1: Områder regulert i tidsrekkefølge tillates midlertidig brukt til rigg/anleggsområde for opparbeidelse av Svartdalstunnelen og tilhørende veianlegg.
2: Tiltakshaver skal dokumentere områdenes standard før anleggsarbeidet påbegynnes. Områdene skal, i samråd med grunneiere, tilbakeføres til minst samme standard. Tilbakeføring skal være gjort senest ved ferdigattestering av veianleggets søknadspliktige arbeider.
3: Det skal gis skriftlig melding til Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten) når tilbakeføringen er gjennomført. Etter dette tidspunkt trer gjeldende, permanent, regulering på de aktuelle områdene igjen i kraft. Dette gjelder deler av reguleringsplanene S-441, S-444, S-1000, S-1163, S-2255 og S-2934. Eventuelt nye planvedtak på disse områdene skal heller ikke tre i kraft før tidspunkt for tilbakeføring.

Se melding fra Statens vegvesen Oslo kontor brev av 18.09.2000 (VÅR REF.198602037-153) om tilbakeføring av riggområdene.

§ 5. Anleggsperioden

1: Hele planområdet tillates brukt til anleggsområde for gjennomføring av veianlegget.
2: Forskrifter om begrensing av støy, tillegg til helseforskriftene for Oslo by, skal følges. Det skal gjøres tiltak for å unngå stor støvspredning fra anleggsområdene.
3: Det skal i hele anleggsperioden sikres trygg og god framkommelighet for gående og syklende. Ved omlegging av fortau, gang- og sykkelveier skal nødvendige sikringstiltak bli utført.
4: Dersom det ved graving eller masseforflytting oppdages ukjente forurensede masser, er tiltakshaver ansvarlig for varsling til Oslo kommune (Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn) og for forskriftsmessig behandling av de forurensede masser.
5: Det skal utarbeides og godkjennes en plan for midlertidige og permanente deponier for overskuddsmasser og tilhørende transport før anleggsstart.
6: Avløpsvann fra tunnelen skal føres til offentlige ledninger eller resipient. Dersom avløpsvannet føres til resipient, skal det ha en vannkvalitet som ikke medfører fare for forurensing. Avløpsvann til offentlig ledningsnett skal godkjennes av Oslo kommune (Vann- og avløpsverket). Avløpsvann til resipient skal godkjennes av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.
7: Ved vannlekkasje til tunnel som kan medføre grunnvannssenking av et slikt omfang at det er fare for setningsskader på bebyggelse og terreng, skal det iverksettes tiltak for å opprettholde grunnvannsstanden.

§ 6. Veitrafikkstøy

1: Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter dette, skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

2: For boliger der kravene til døgnekvivalent støynivå (dBA) ikke tilfredsstilles, skal følgende tiltak tilbys:

- Fasadetiltak som gir støynivå ned mot 30dBA i innendørs oppholdsrom.
- Lokal skjerm som gir utendørs oppholdsarealer med støynivå ned mot 55dBA.
- Mekanisk ventilasjon der støynivået er 60dBA eller høyere utenfor soveromsvindu.

3: Tiltak gjennomføres innenfor en teknisk, estetisk og økonomisk forsvarlig ramme. Alle støyskjermingstiltak skal være gjennomført før veianlegget tas i bruk.

§ 7. Veianlegget

1: Arealer innenfor planområdet som er vist som annet veiareal på terrengnivå, skal opparbeides parkmessig. Utomhusplan skal forelegges Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten og Park- og idrettsvesenet) til uttalelse før opparbeidelse.

2: Tunnelportaler, kulverter, høye murer og tilsvarende konstruksjoner skal utformes med høy estetisk kvalitet, og krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningslovens kapittel XVI.

3: Utendørs støy fra ventilasjonsvifter som er i drift over lang tid, skal tilfredsstille plan- og bygningslovens tekniske forskrift § 8-4. Grenseverdier er angitt i NS 8175.

4: Veianlegget skal ikke bidra vesentlig til overskridelse av grenseverdiene for luftforurensing i § 3 nr. 1 i T-1189 ("Forskrift om grenseverdier for lokal luftforurensning og støy"). Overskridelser utløser plikt til gjennomføring av tiltak for tilfredsstillelse av disse grenseverdiene.

5: Etter veianleggets ferdigstillelse skal det sørges for målinger av gass- og partikkelkonsentrasjoner (CO, NO_2, PM_{10}) ved og omkring tunnelmunningen på Ryen og i Lodalen. Måleresultatene skal forelegges Oslo kommune (Plan- og bygningsetaten og Etat for miljørettet helsevern og næringsmiddeltilsyn) for uttalelse, og legges til grunn for vurdering av eventuelle avbøtende tiltak.

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 58358
28 SEPT 2001
OSLO SKIFTERETT OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring[1] **om**

[x] oppdeling i eierseksjoner
[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0301	OSLO	233	154		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~829350122~~	~~Byggholt as~~	
911044110	Christiania Bank og Kreditkasse ASA	

Presisering i h.h.t. vedtaksbrev
Anne Synnestvedt

3. Begjæring

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

S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	114	BG	13	B	85	B	25	B	64	BG	37	B	85	BG	49	B	135	B
2	B	111	BG	14	B	85	B	26	B	105	BG	38	B	105	BG	50	B	137	B
3	B	114	B	15	B	158	B	27	B	115	BG	39	B	85	B	51	B	151	B
4	B	114	B	16	B	95	BG	28	B	92	B	40	B	85	B	52	B	123	BG
5	B	128	B	17	B	77	BG	29	B	64	B	41	B	105	B	53	B	146	BG
6	B	118	BG	18	B	95	B	30	B	64	B	42	B	85	B	54	B	123	B
7	B	85	BG	19	B	77	B	31	B	105	B	43	B	85	B	55	B	146	B
8	B	85	BG	20	B	95	B	32	B	115	B	44	B	105	B	56	B	104	B
9	B	118	B	21	B	77	B	33	B	125	B	45	B	116	B	57	B	126	B
10	B	85	B	22	B	145	B	34	B	116	B	46	B	127	B	58	B	149	B
11	B	85	B	23	B	92	BG	35	B	128	B	47	B	135	BG	59	N	368	
12	B	118	B	24	B	64	BG	36	B	85	BG	48	B	137	BG	60			

Sum tellere: 6561 / = nevner: 6561

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr. 58358 Tinglyst: 28.09.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8. aug. 01	E. Flygan

Nr 3034E Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) [x] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [x] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger mv

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

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Stedsdato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
8. aug. 2001	for Byggholt as E. Flågan S. Prytz	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering 8)

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
233	154			Oslo

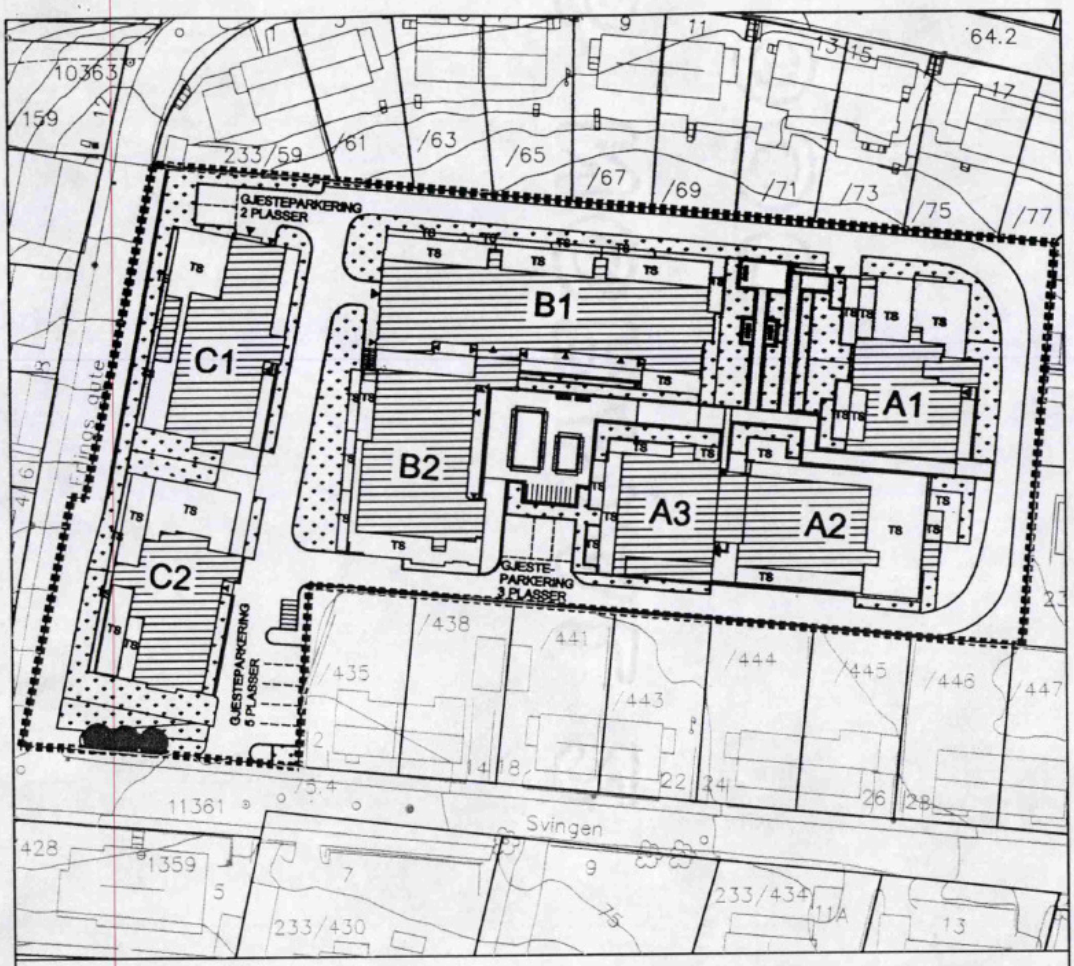
Dato	Stempel og underskrift
21/9-2001	Berit Danielsen PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING ØST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
8. aug. 01	E. Tryan



MÅLESTOKK 1:750

0 10 20 30 40 50M

Tegnforklaring :

Eiendomsgrenser

Veier , ganger og plasser

Felles grøntareal

TS Tilleggsdel til seksjon

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Situasjonsplan
Seksjonering

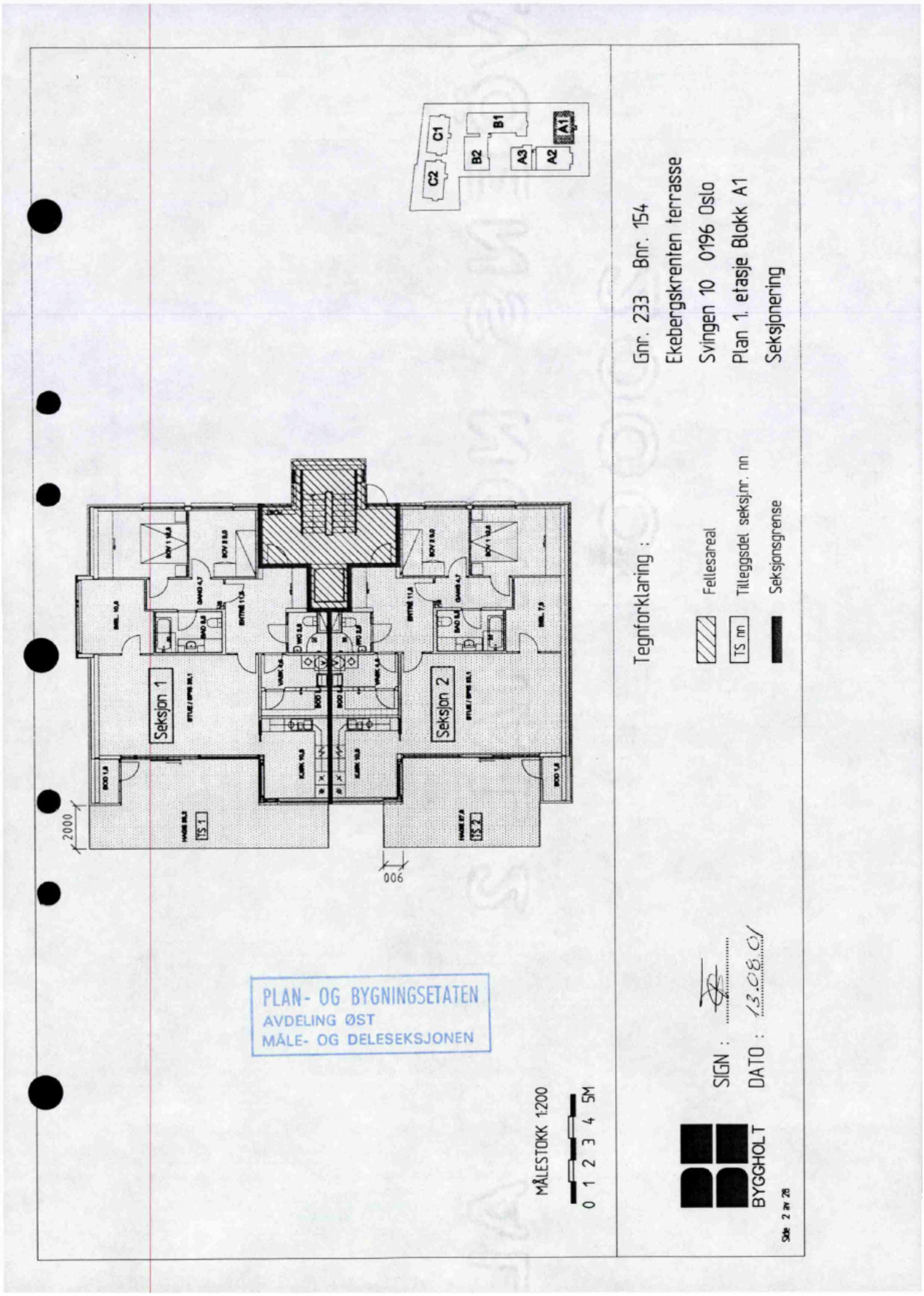
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

BYGGHOLT

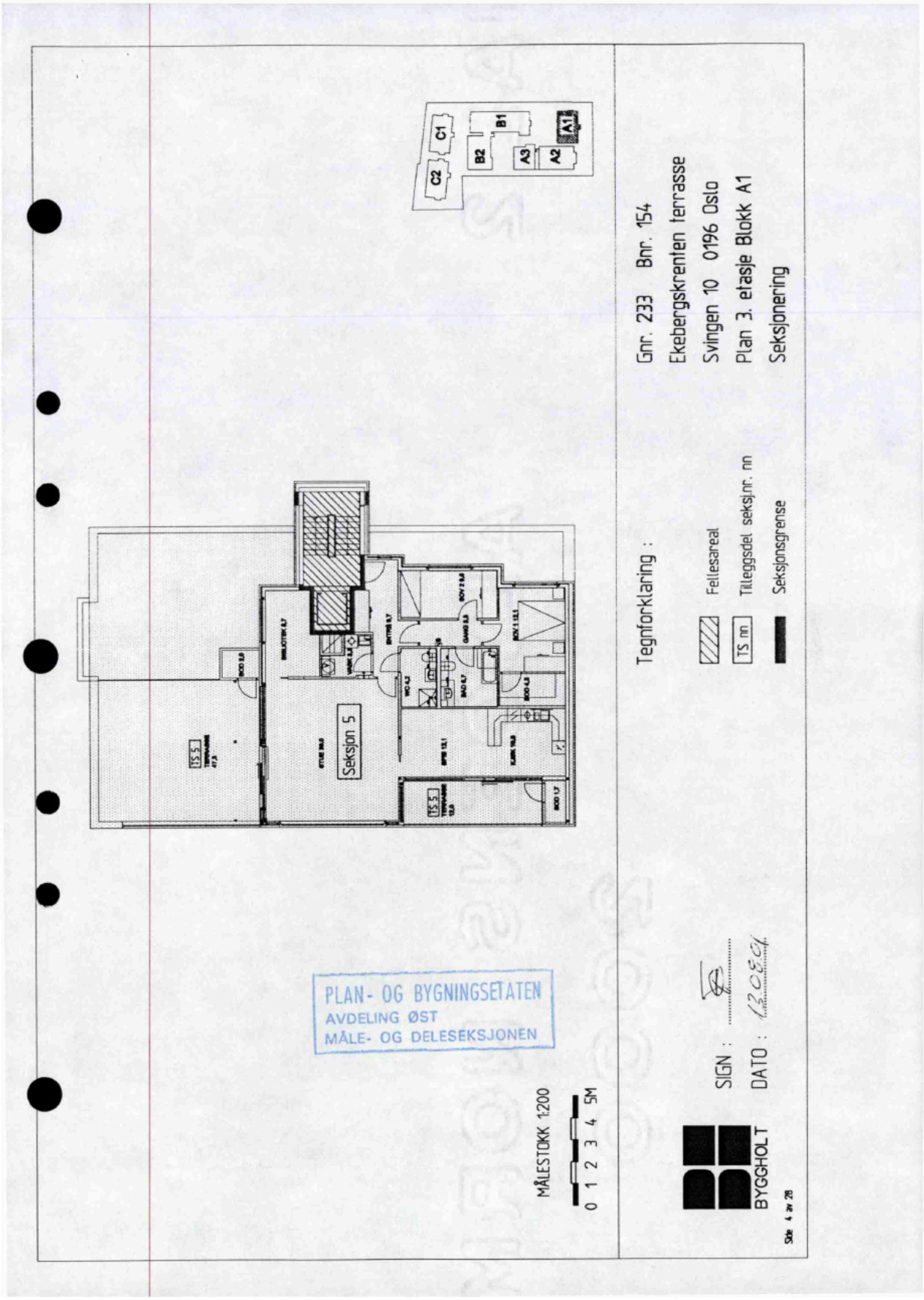
SIGN. :

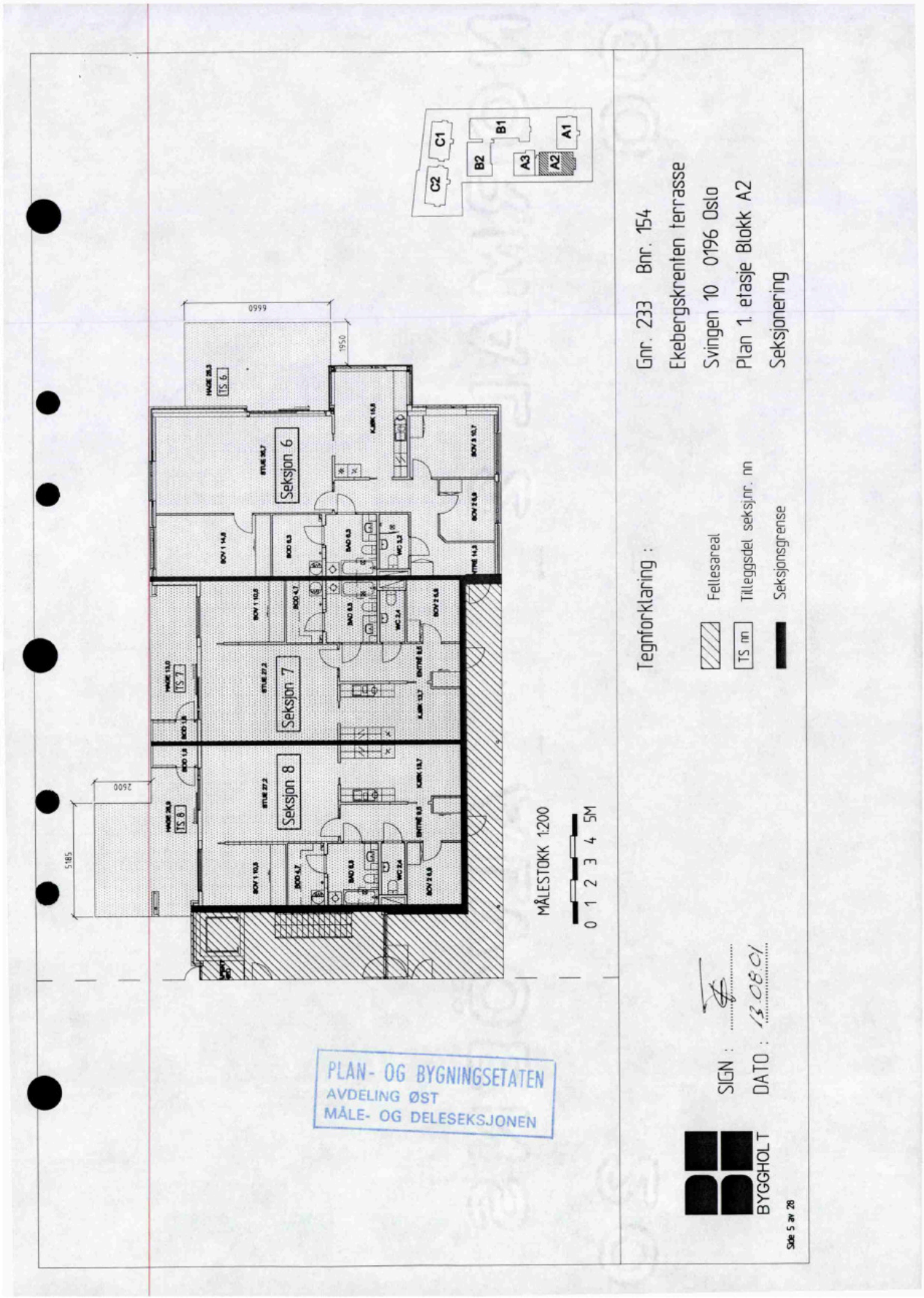
DATO : 13.08.01

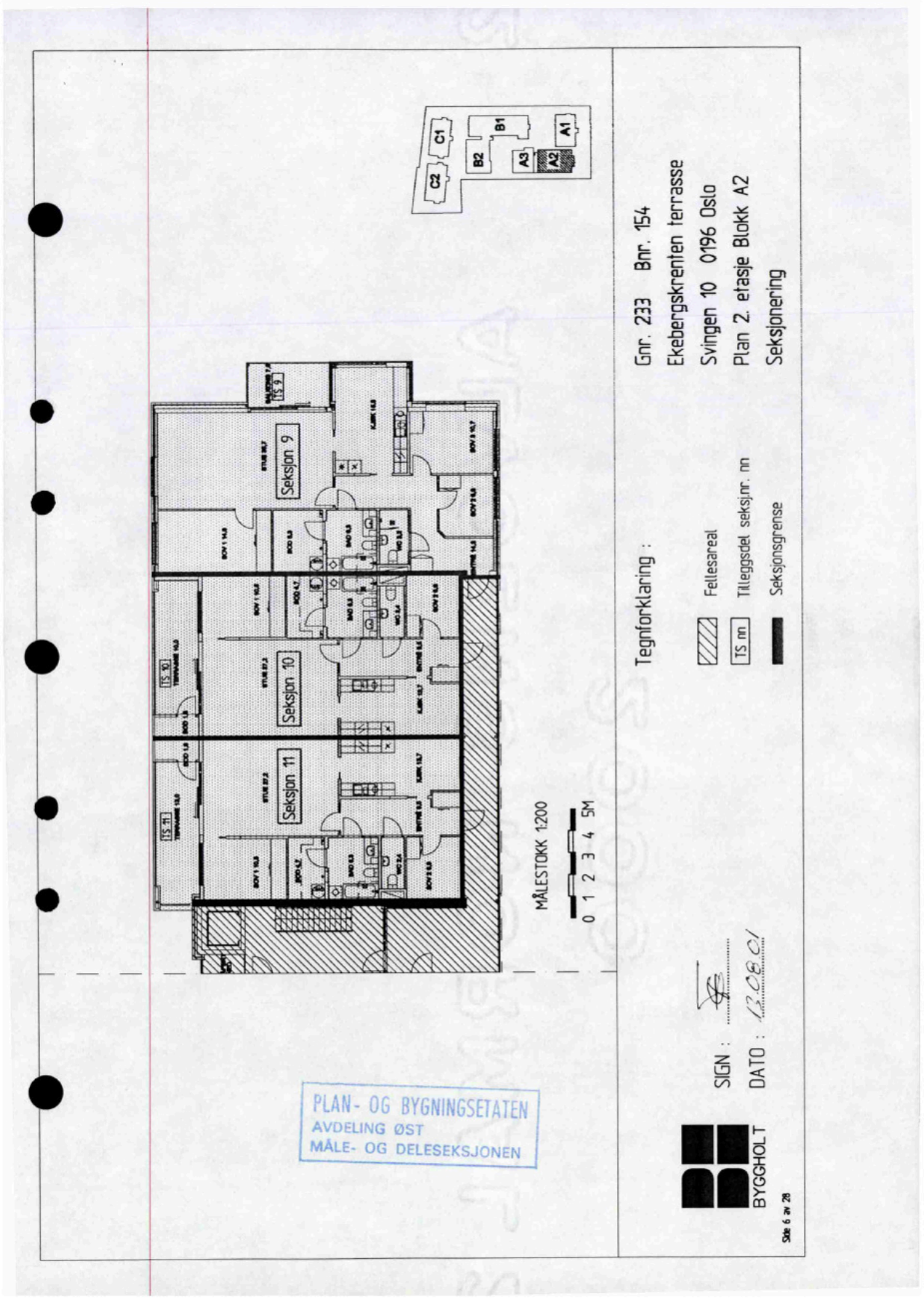
Side 1 av 28

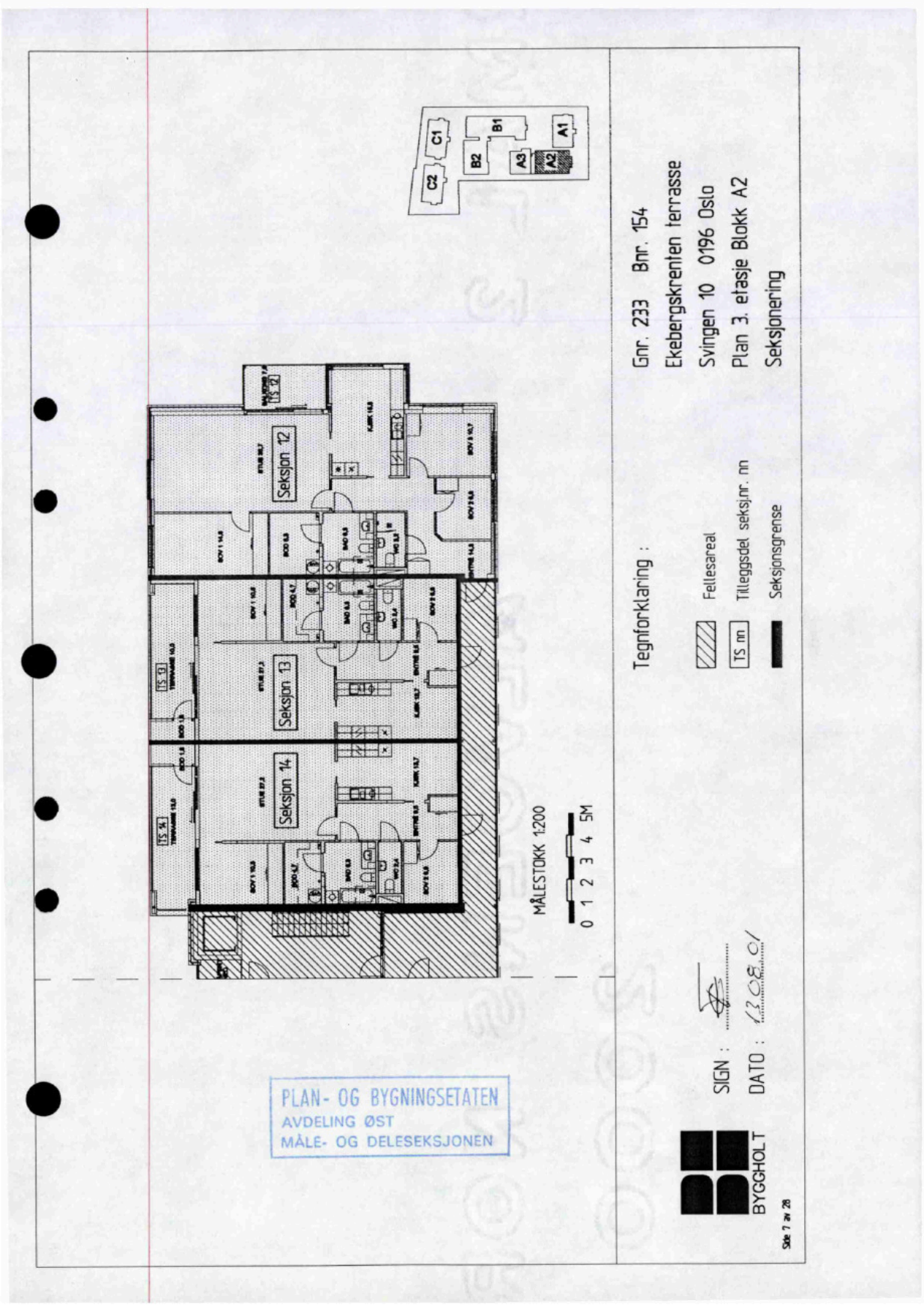

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk A1
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 1
Seksjon 2
TS 1
TS 2
2000
006
C1
C2
B1
B2
A3
A2
A1
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.21
BYGGHOLT
Side 2 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

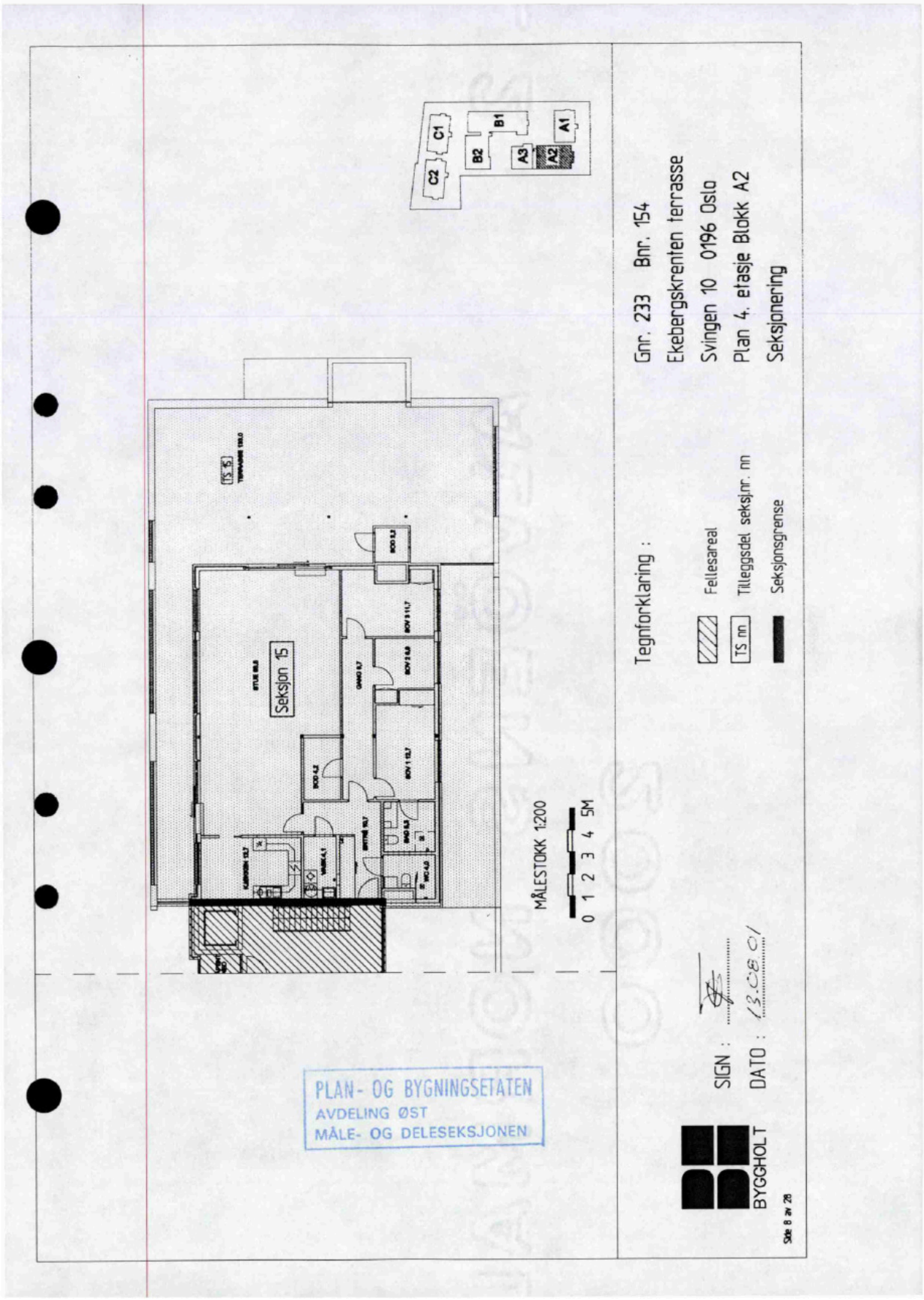
C2
C1
B2
B1
A3
A2
A1
Seksjon 3
Seksjon 4
TS 3
TS 4
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS 25
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk A1
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.06.01
BYGGHOLT
Side 3 av 28

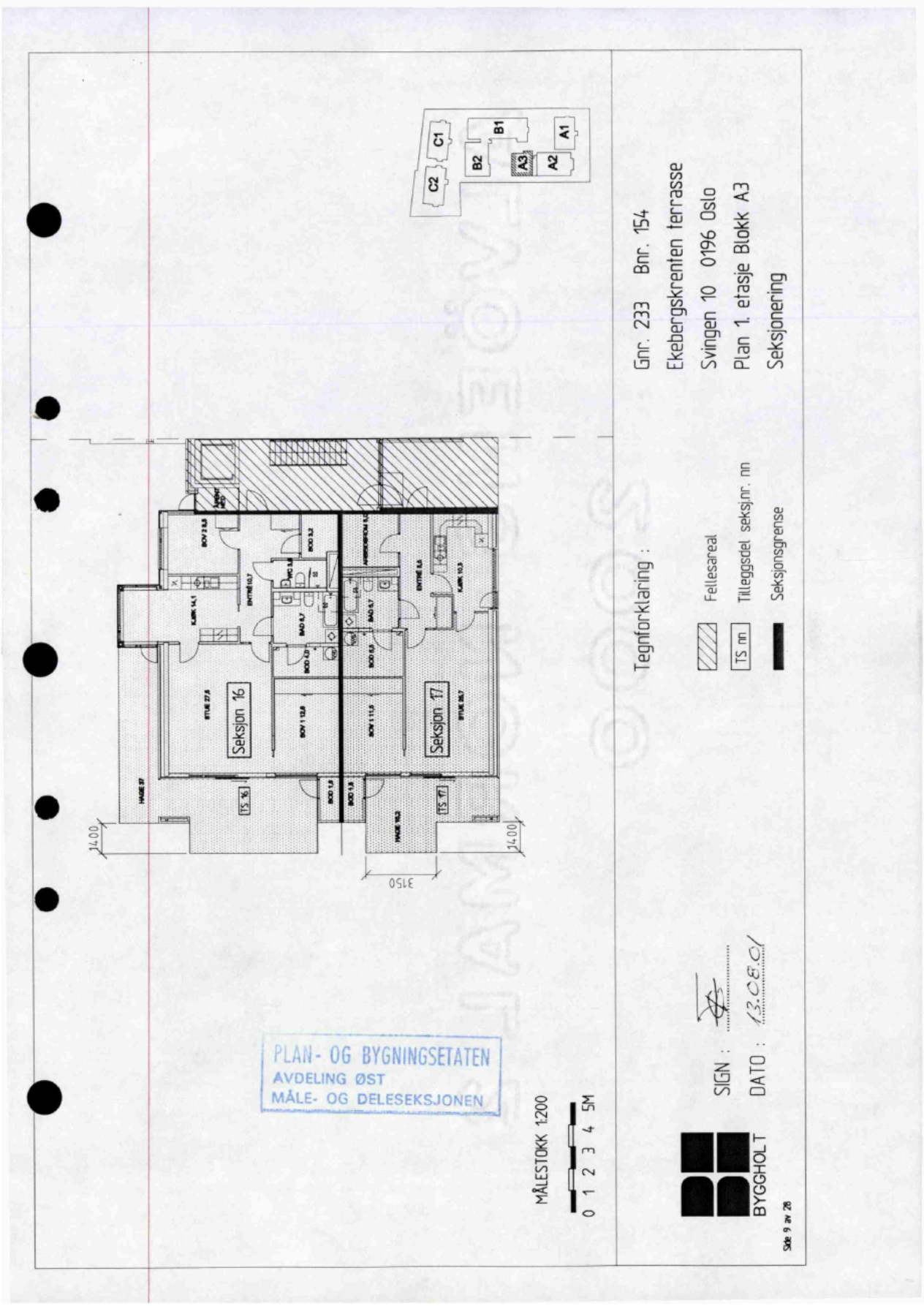

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk A1
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 5
A1
A2
A3
B1
B2
C1
C2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.02.07
BYGGHOLT
Side 4 av 28

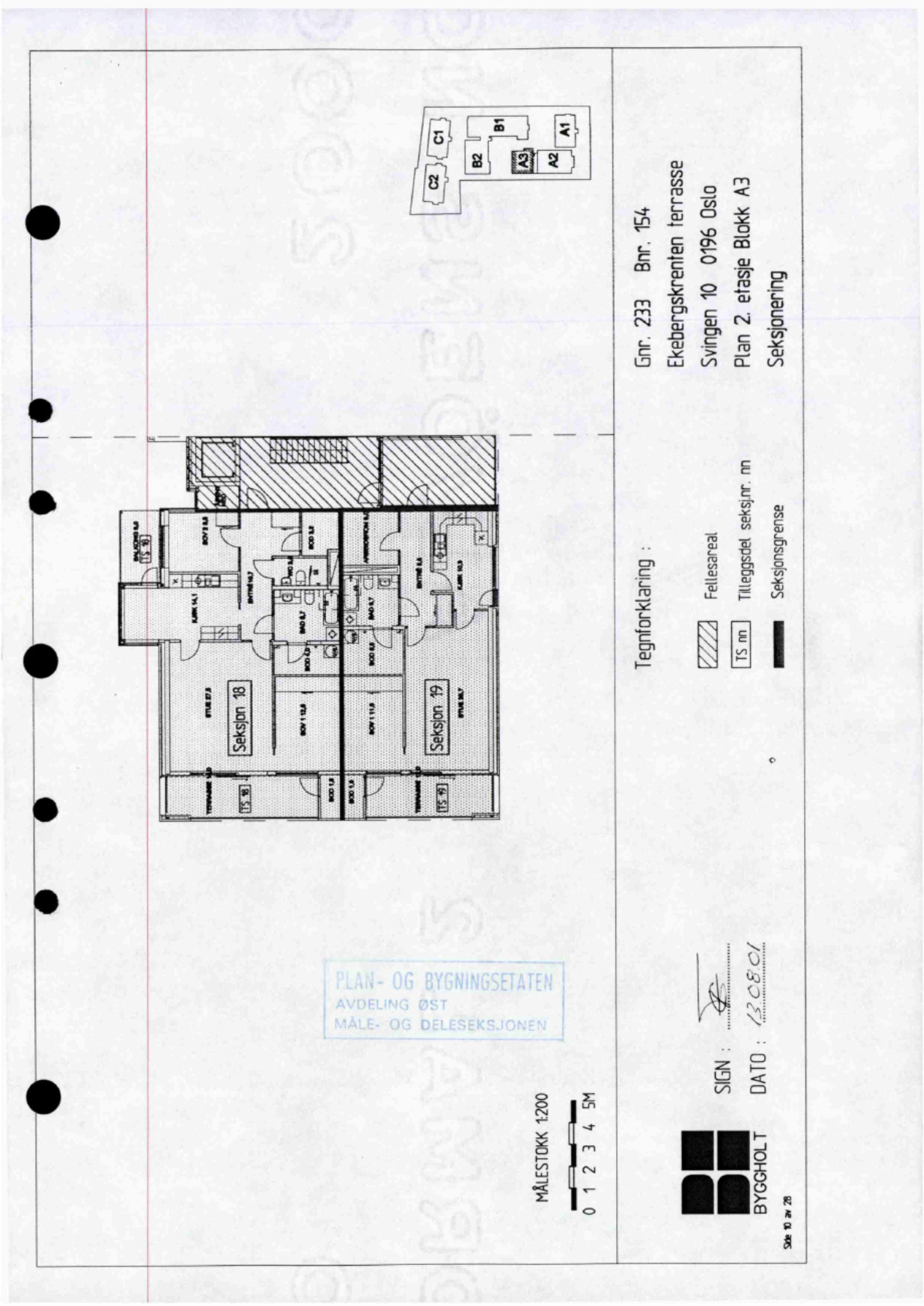

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk A2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 6
Seksjon 7
Seksjon 8
MÅLESTOKK 1200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.21
BYGGHOLT
Side 5 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

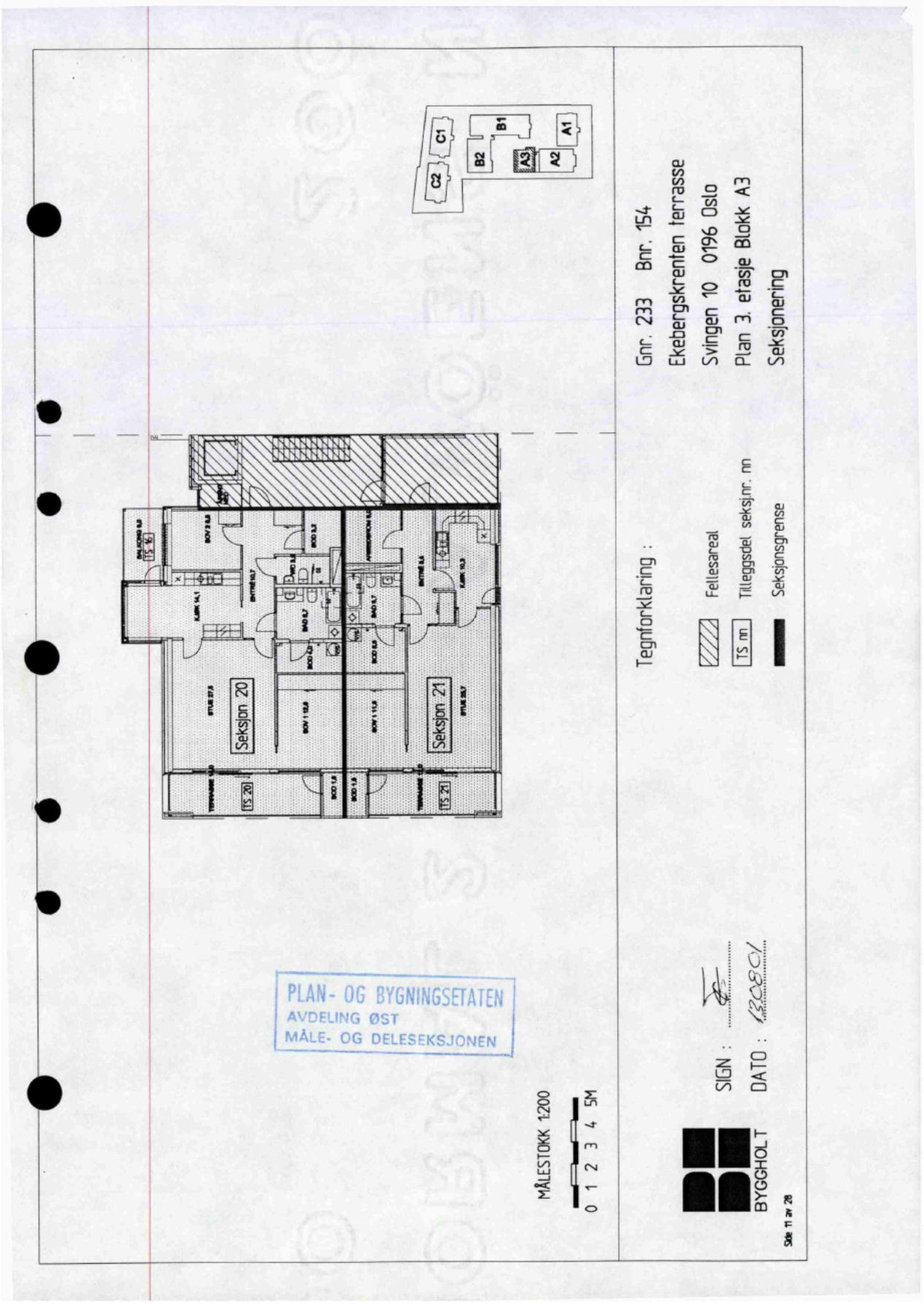

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk A2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS m Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 9
Seksjon 10
Seksjon 11
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
SIGN :
DATO : 13.06.01
BYGGHOLT
Side 6 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

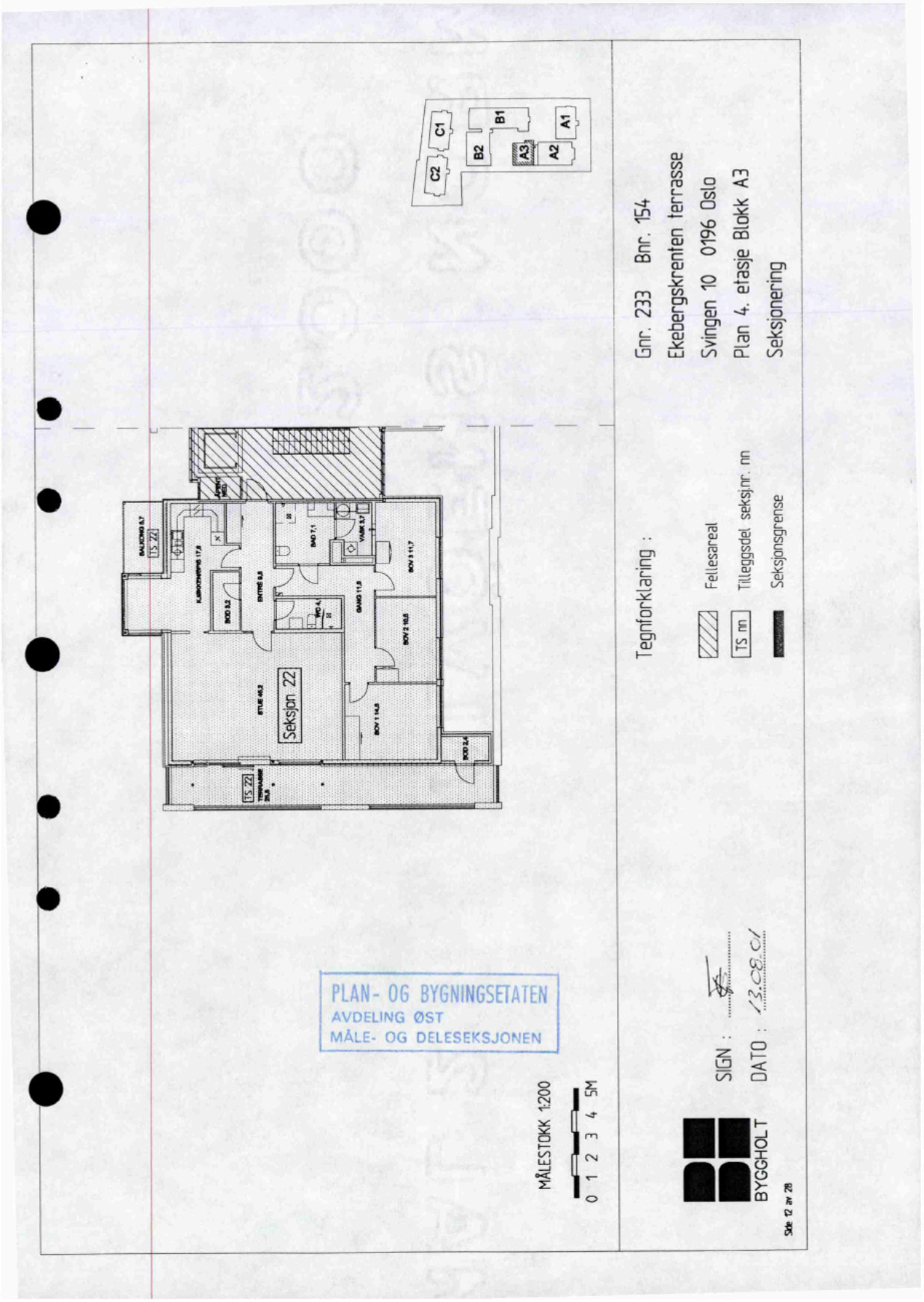

Seksjon 12
Seksjon 13
Seksjon 14
TS 12
TS 13
TS 14
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksj.nr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk A2
Seksjonering
SIGN :
DATO : 12.05.21
BYGGHOLT
Side 7 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

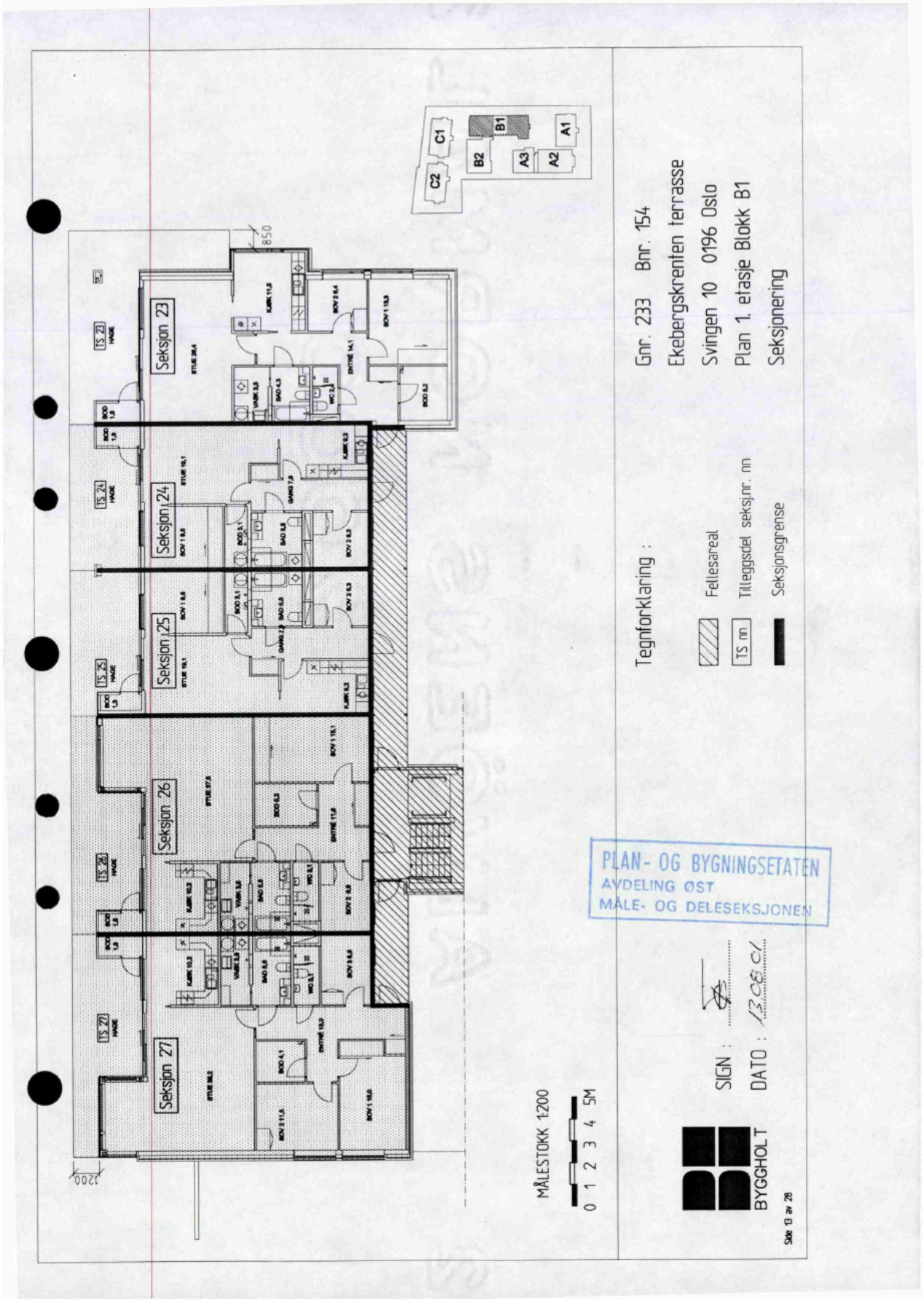

C2
C1
B2
B1
A3
A2
A1
Seksjon 15
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 4. etasje Blokk A2
Seksjonering
SIGN :
DATO : 13.08.01
BYGGHOLT
Side 8 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

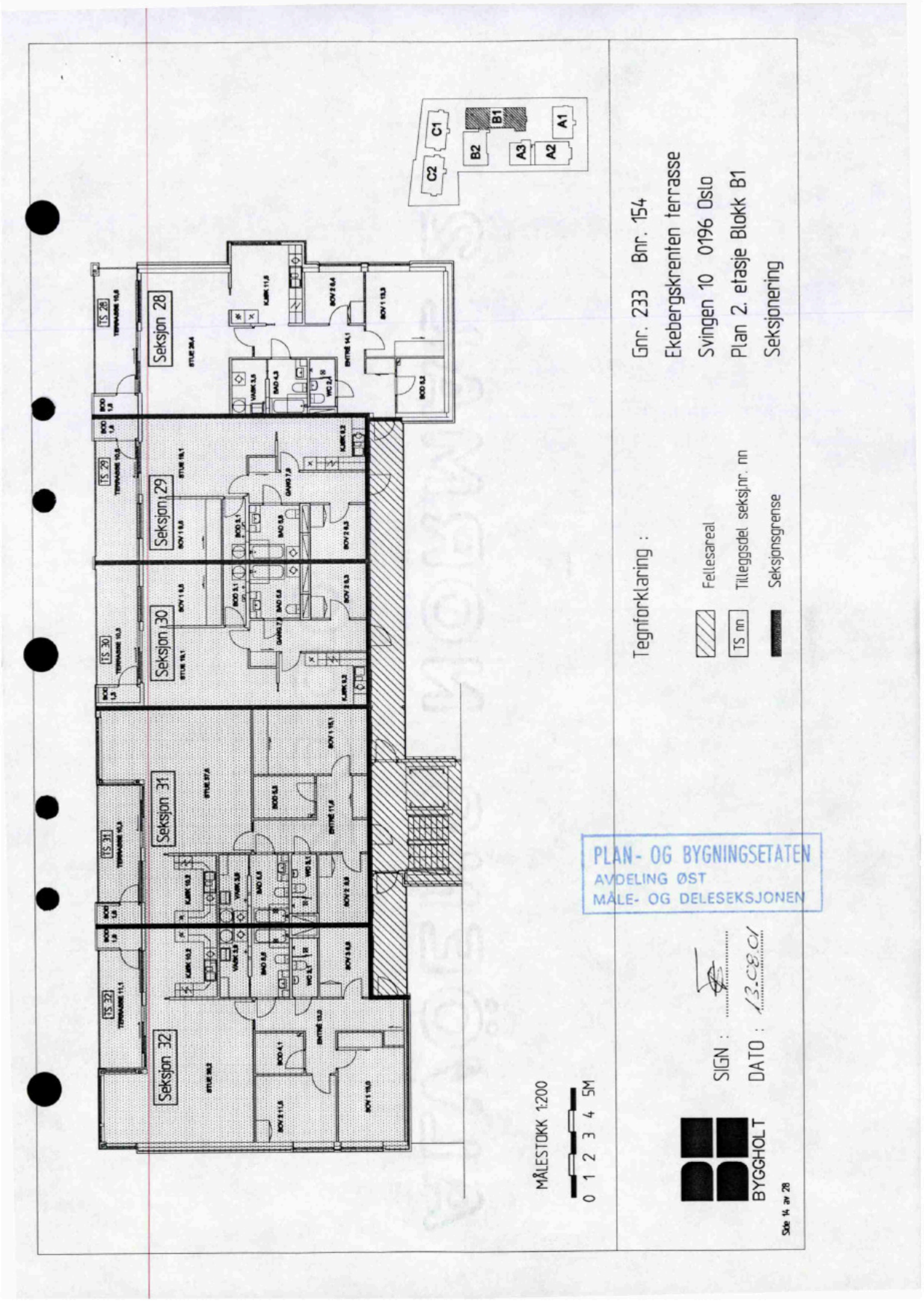

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk A3
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
A1
A2
A3
B1
B2
C1
C2
Seksjon 16
Seksjon 17
TS 16
TS 17
14.00
14.00
3150
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 13.08.01
BYGGHOLT
Side 9 av 28

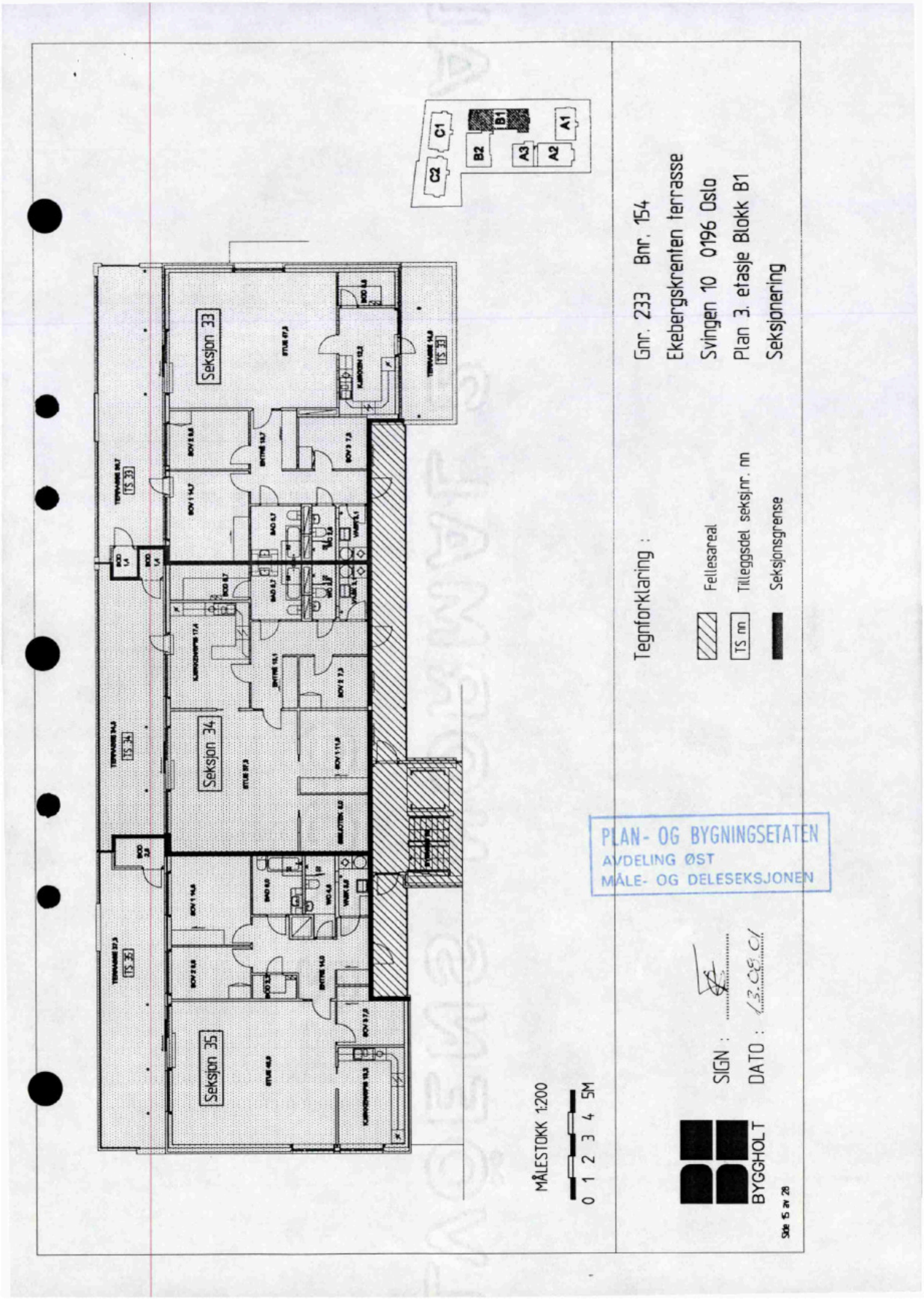

C1
B1
A1
C2
B2
A3
A2
Seksjon 18
Seksjon 19
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk A3
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.01
BYGGHOLT

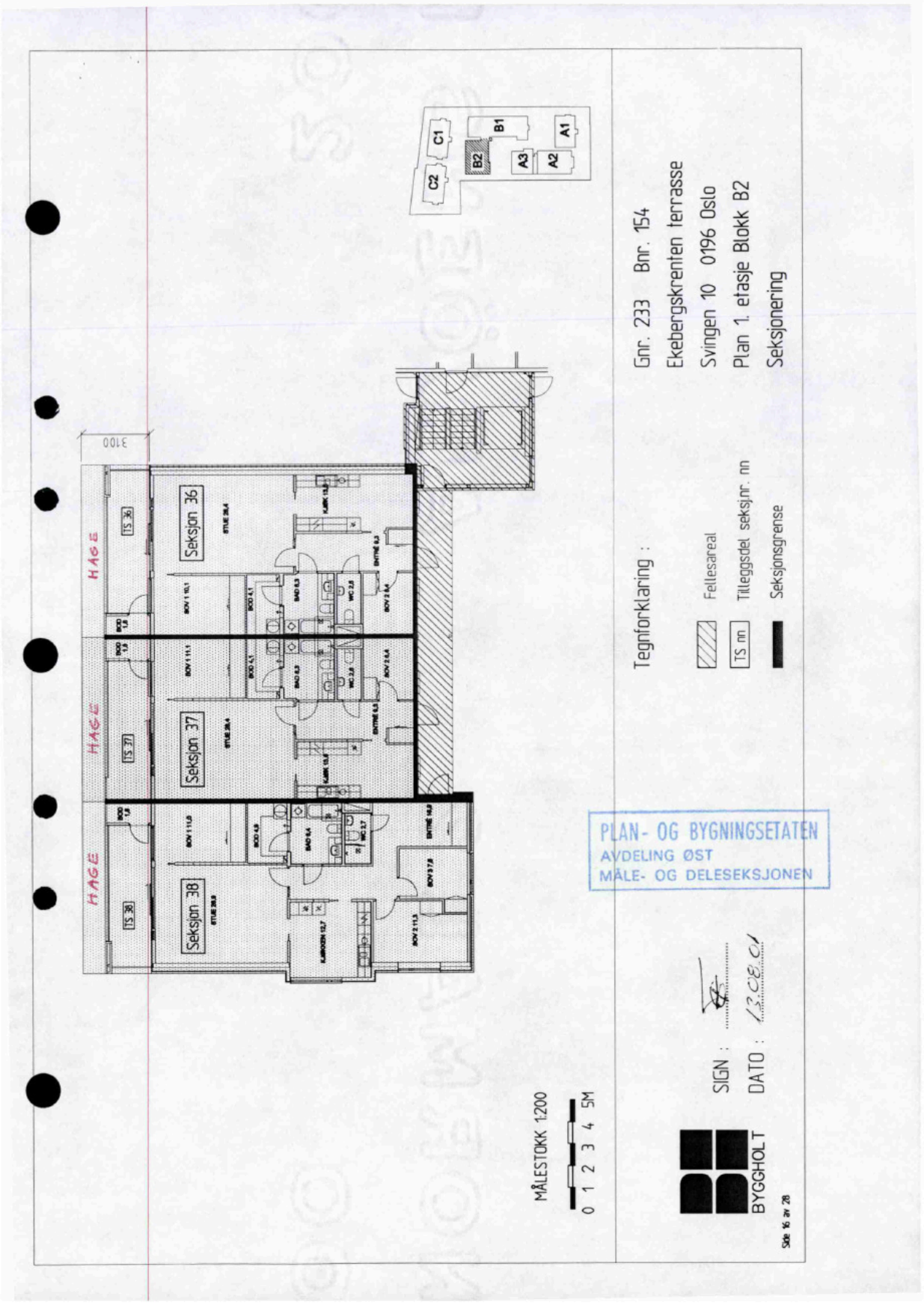

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk A3
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
Seksjon :20
Seksjon :21
TS 20
TS 21
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 12.08.21
BYGGHOLT

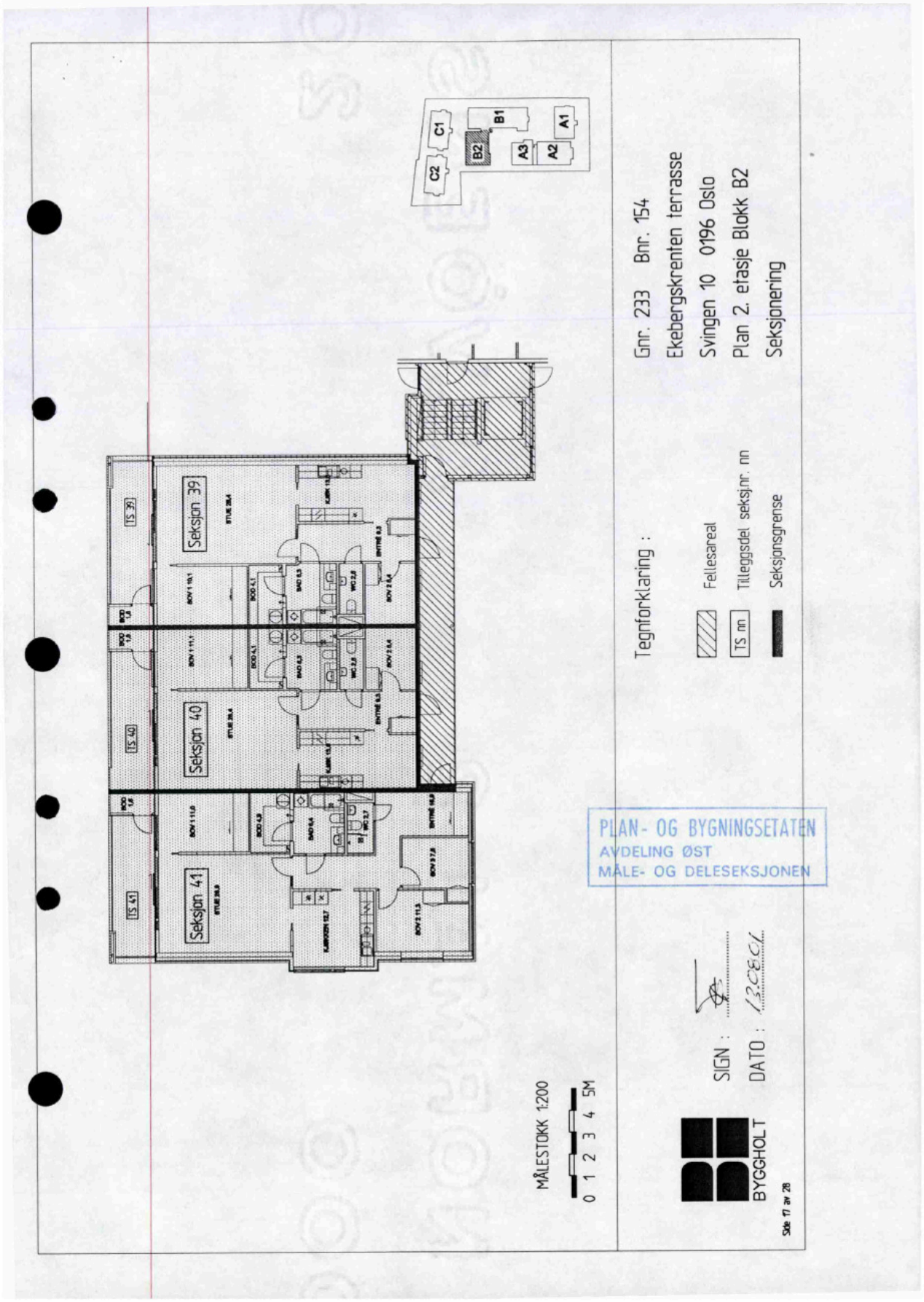

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 4. etasje Blokk A3
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
SIGN :
DATO : 13.03.01
BYGGHOLT
Side 12 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 22
TS 22
A1
A2
A3
B1
B2
C1
C2

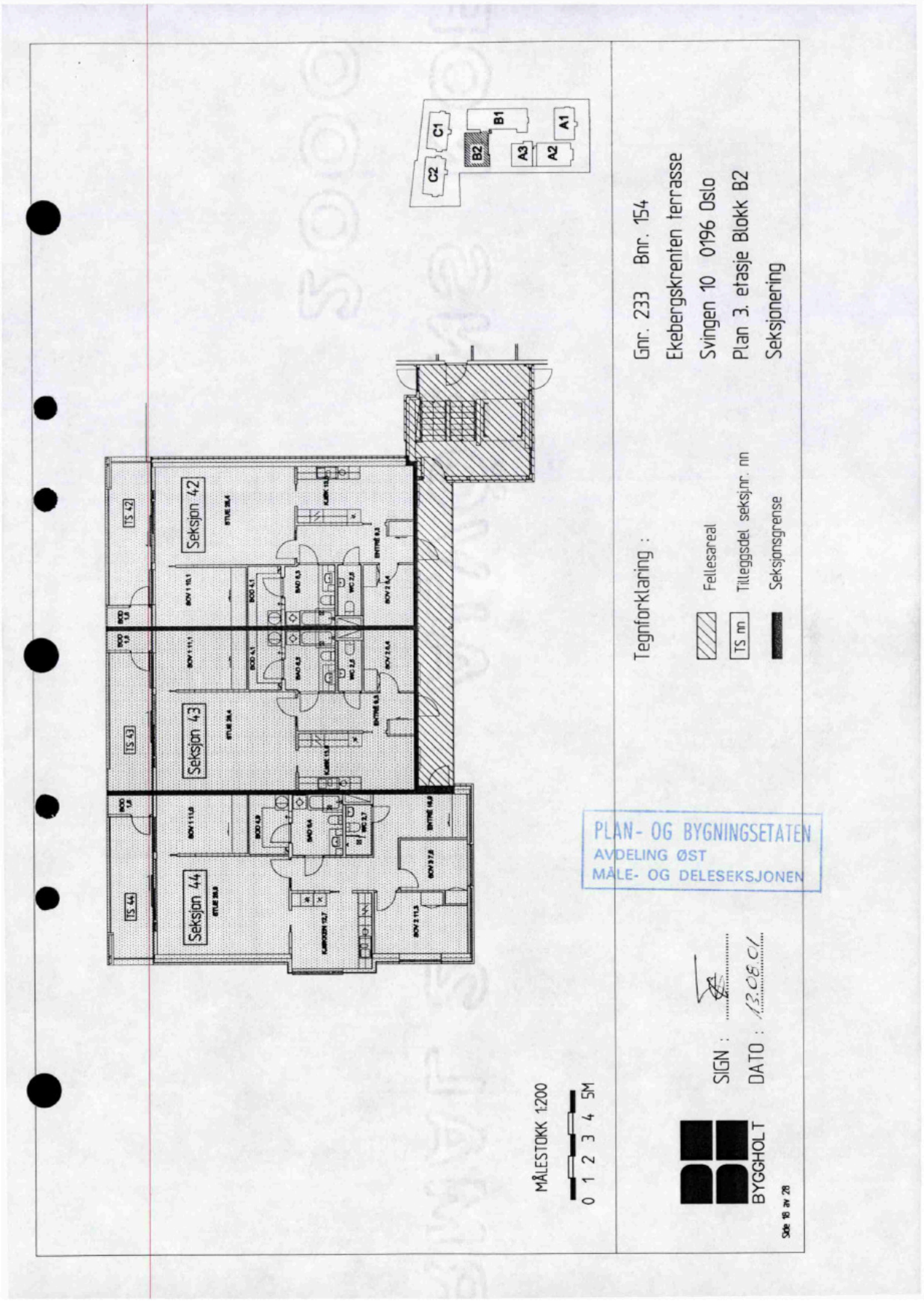

Seksjon 23
Seksjon 24
Seksjon 25
Seksjon 26
Seksjon 27
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
850
2200
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk B1
Seksjonering
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.21
BYGGHOLT
Side 13 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

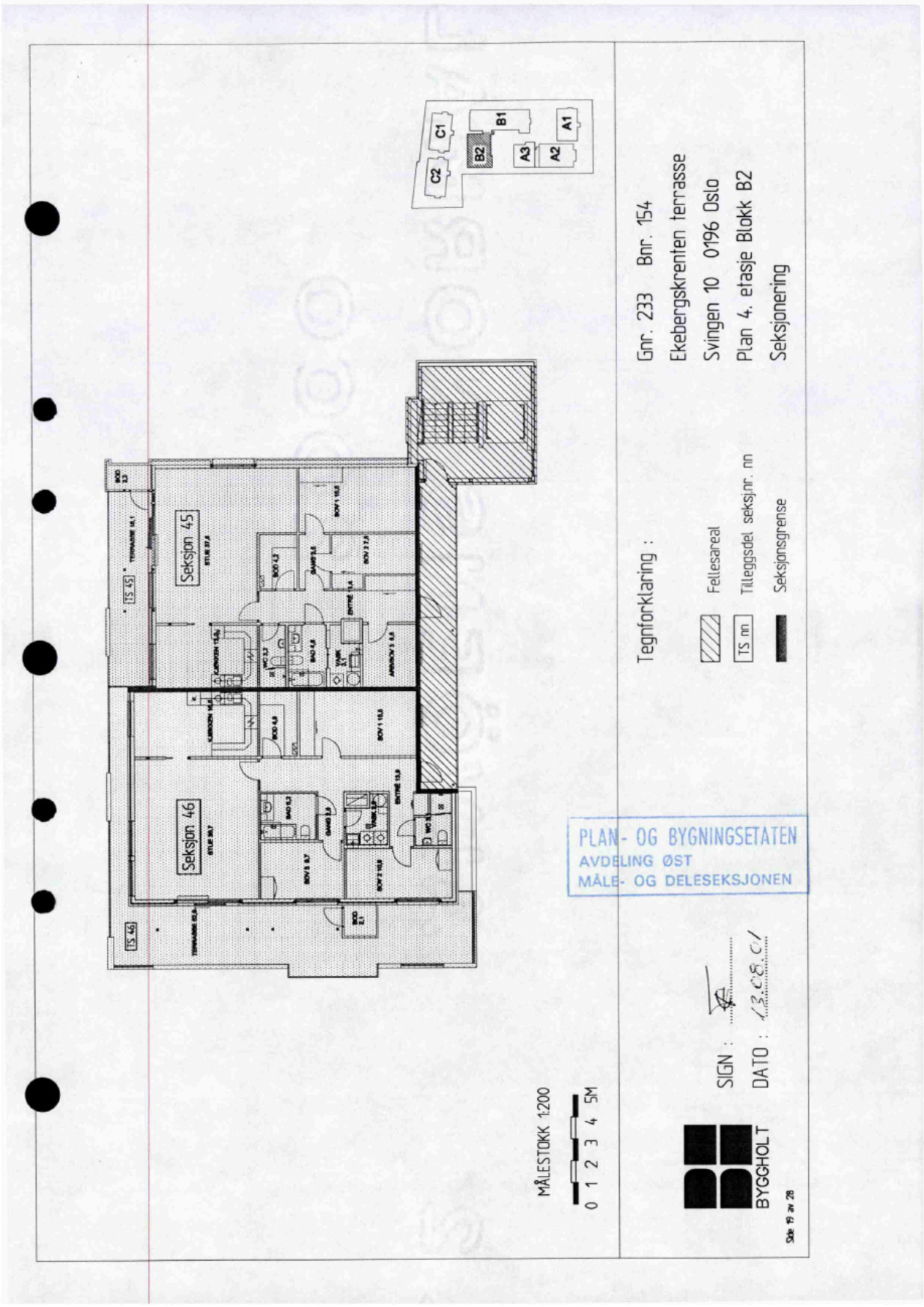

Seksjon 28
Seksjon 29
Seksjon 30
Seksjon 31
Seksjon 32
C1
B1
A1
C2
B2
A3
A2
Tegnforklaring :
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk B1
Seksjonering
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.03.01
BYGGHOLT
Side 14 av 28

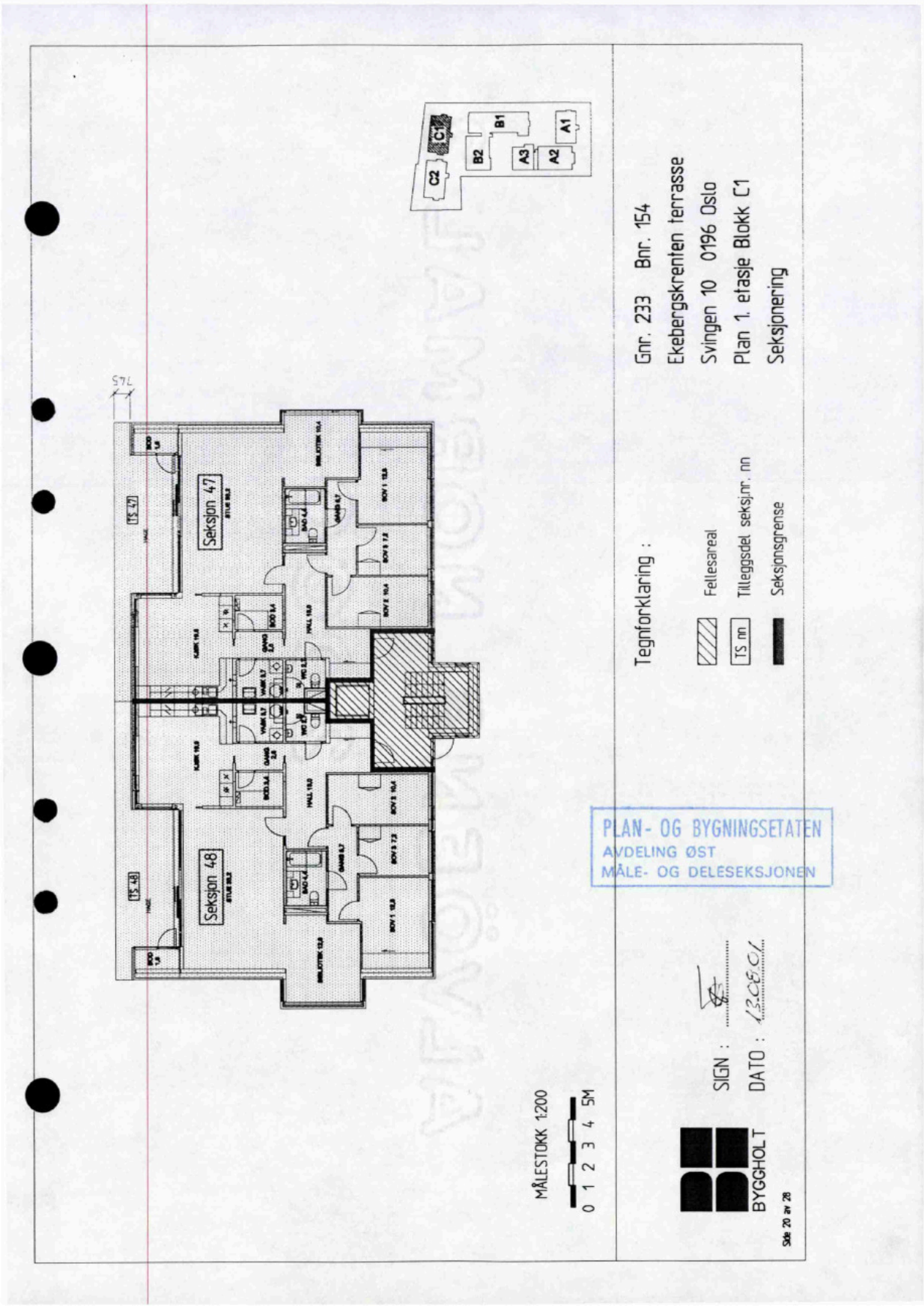

Seksjon 33
Seksjon 34
Seksjon 35
C1
B1
A1
C2
B2
A3
A2
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk B1
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.05.21
BYGGHOLT
Side 15 av 28

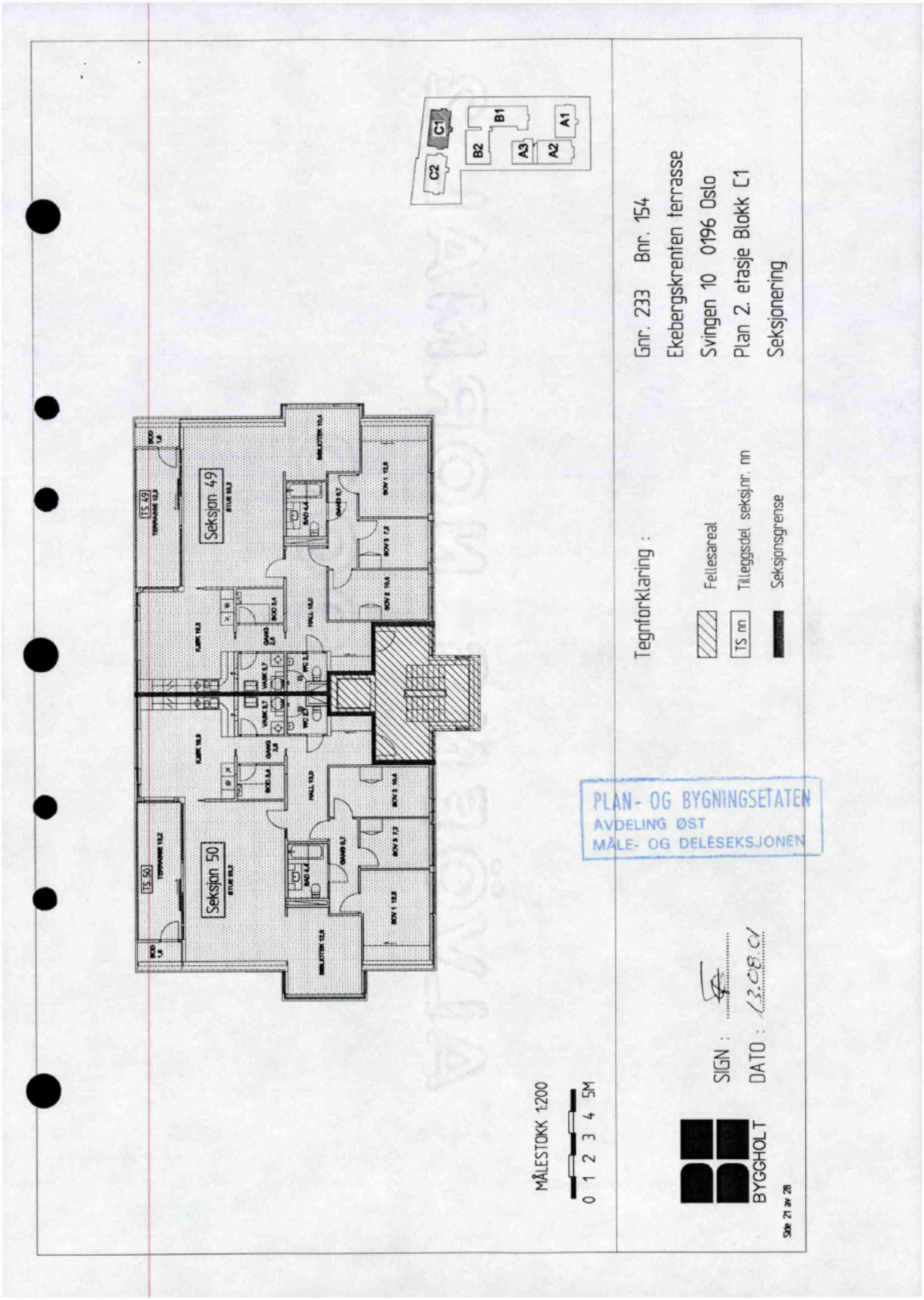

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk B2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO :
BYGGHOLT
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
Seksjon 36
Seksjon 37
Seksjon 38
HAGE
HAGE
HAGE
3100
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3

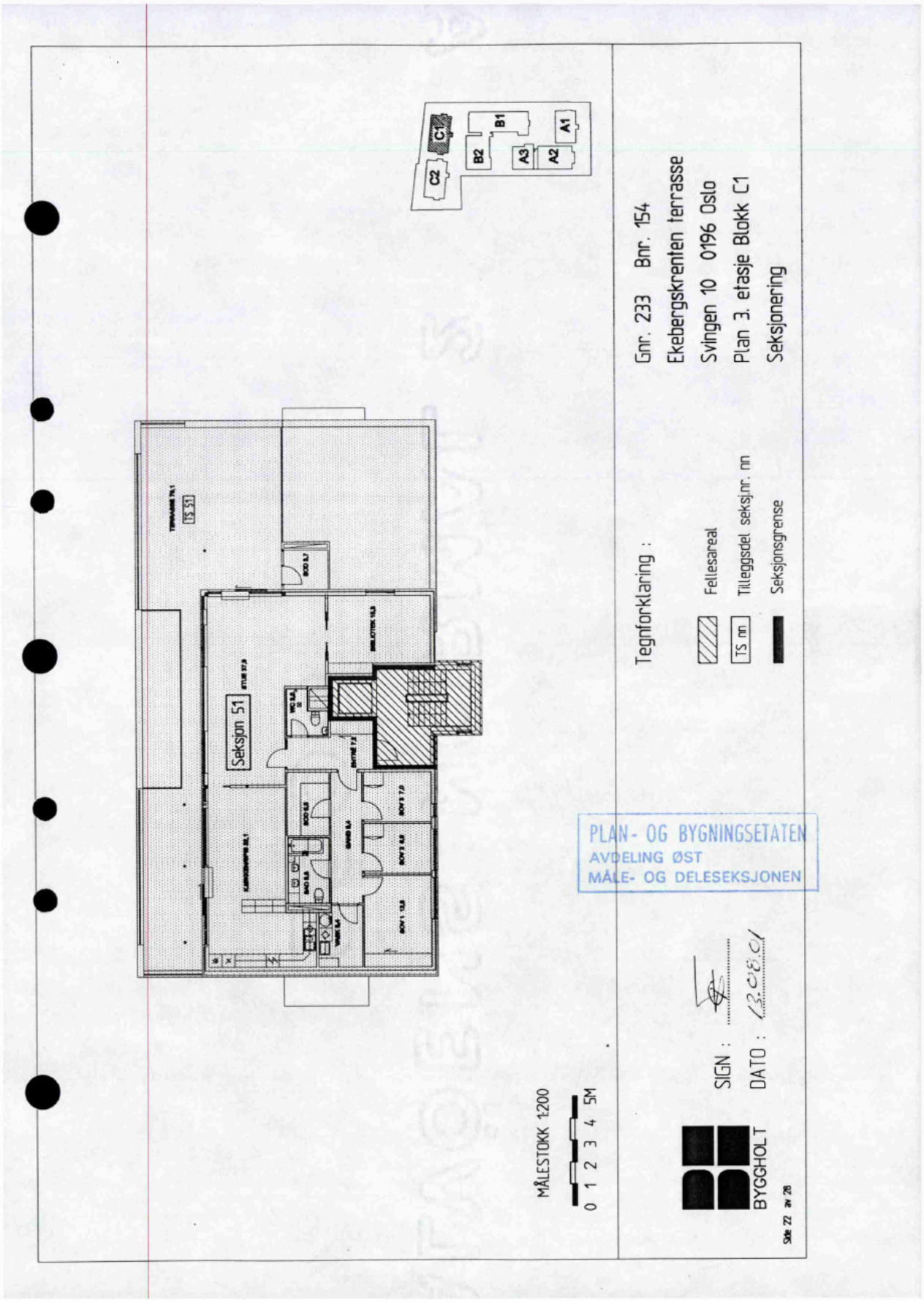

Seksjon 39
Seksjon 40
Seksjon 41
TS 39
TS 40
TS 41
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk B2
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.06.24
BYGGHOLT
Side 17 av 28

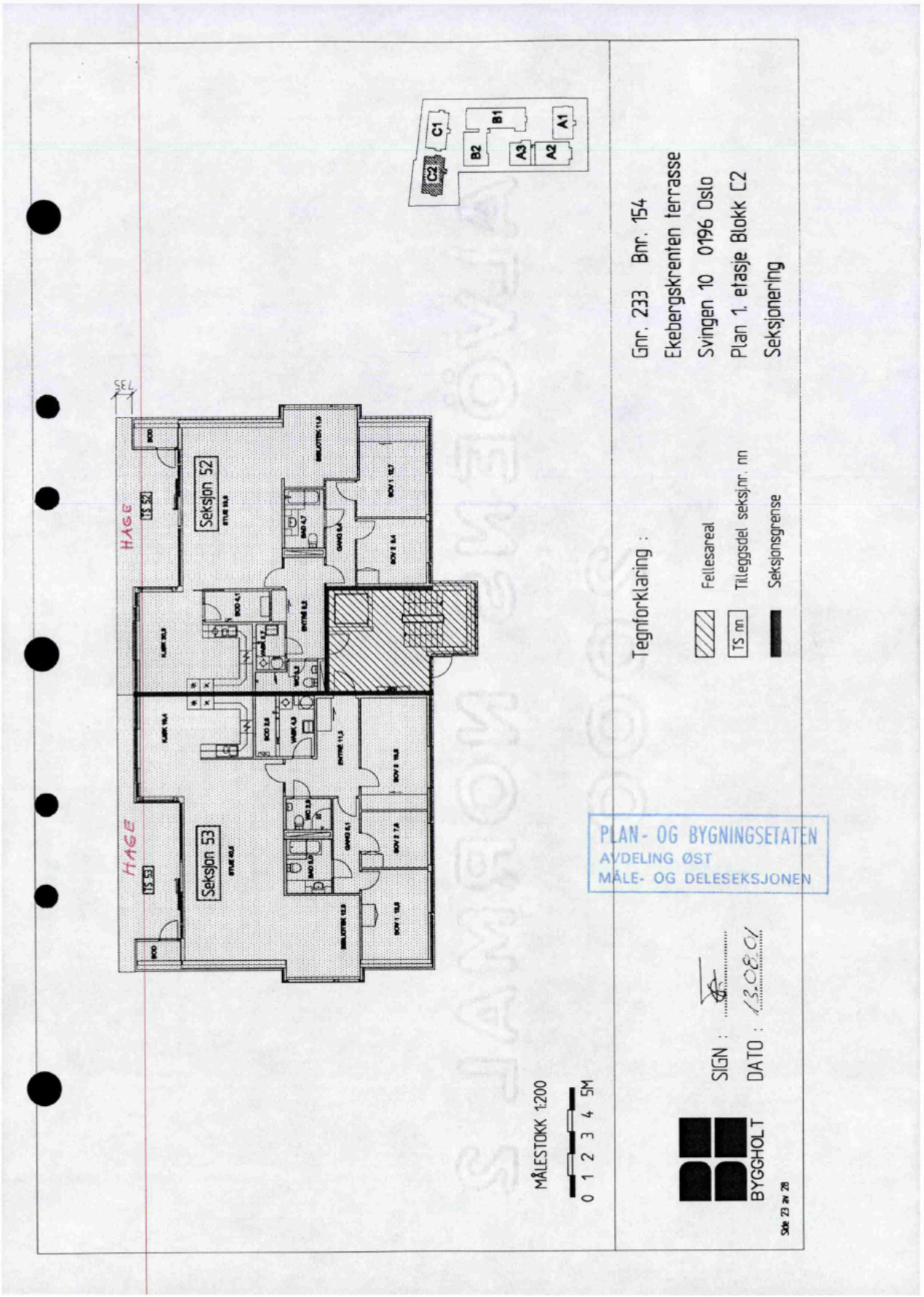

Seksjon 42
Seksjon 43
Seksjon 44
TS 42
TS 43
TS 44
B1
C1
B2
A1
A3
A2
C2
Tegnforklaring :
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk B2
Seksjonering
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.21
BYGGHOLT
Side 18 av 28

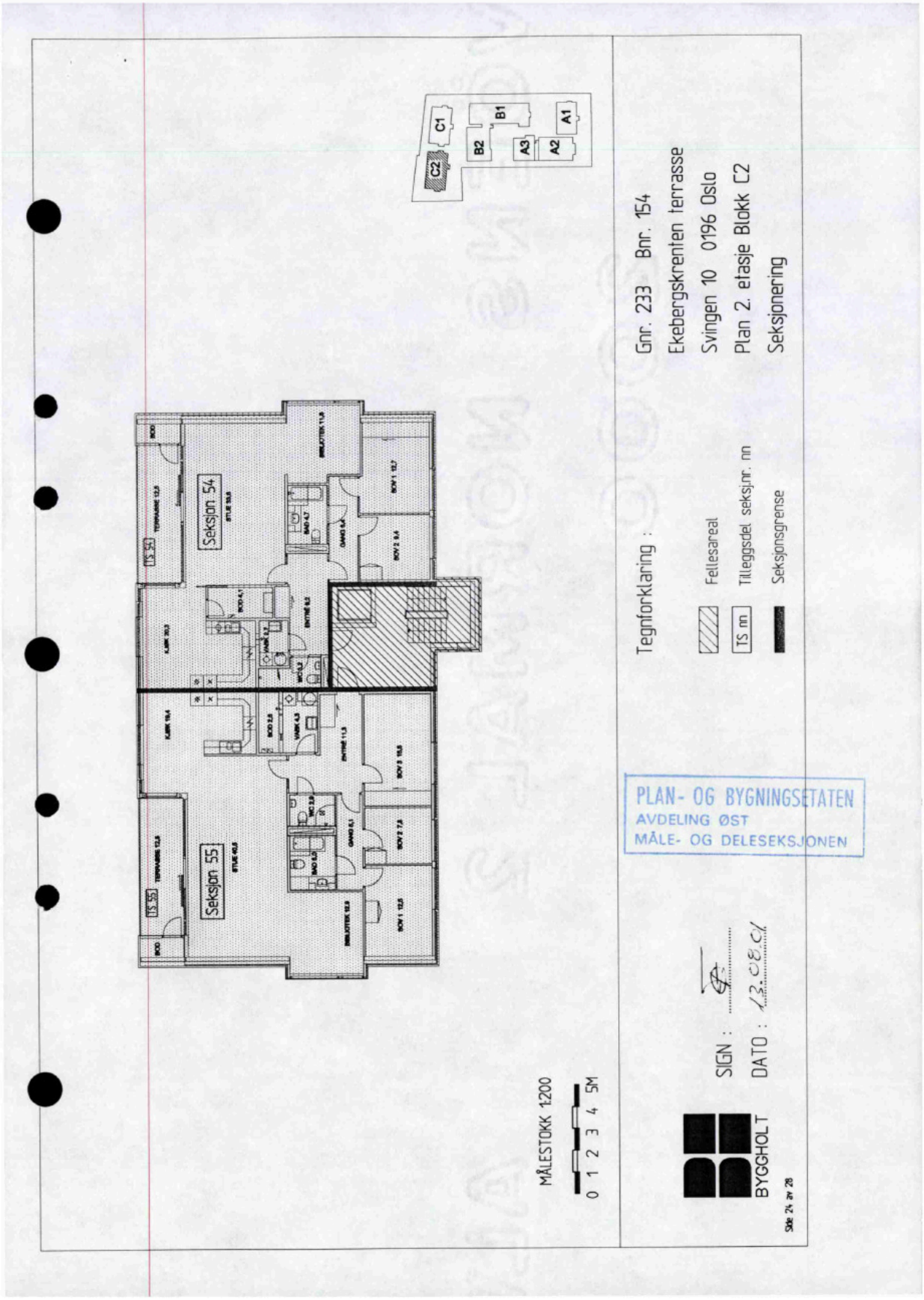

Seksjon 45
Seksjon 46
TS 45
TS 46
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 4. etasje Blokk B2
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 13.08.21
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
BYGGHOLT
Side 19 av 28

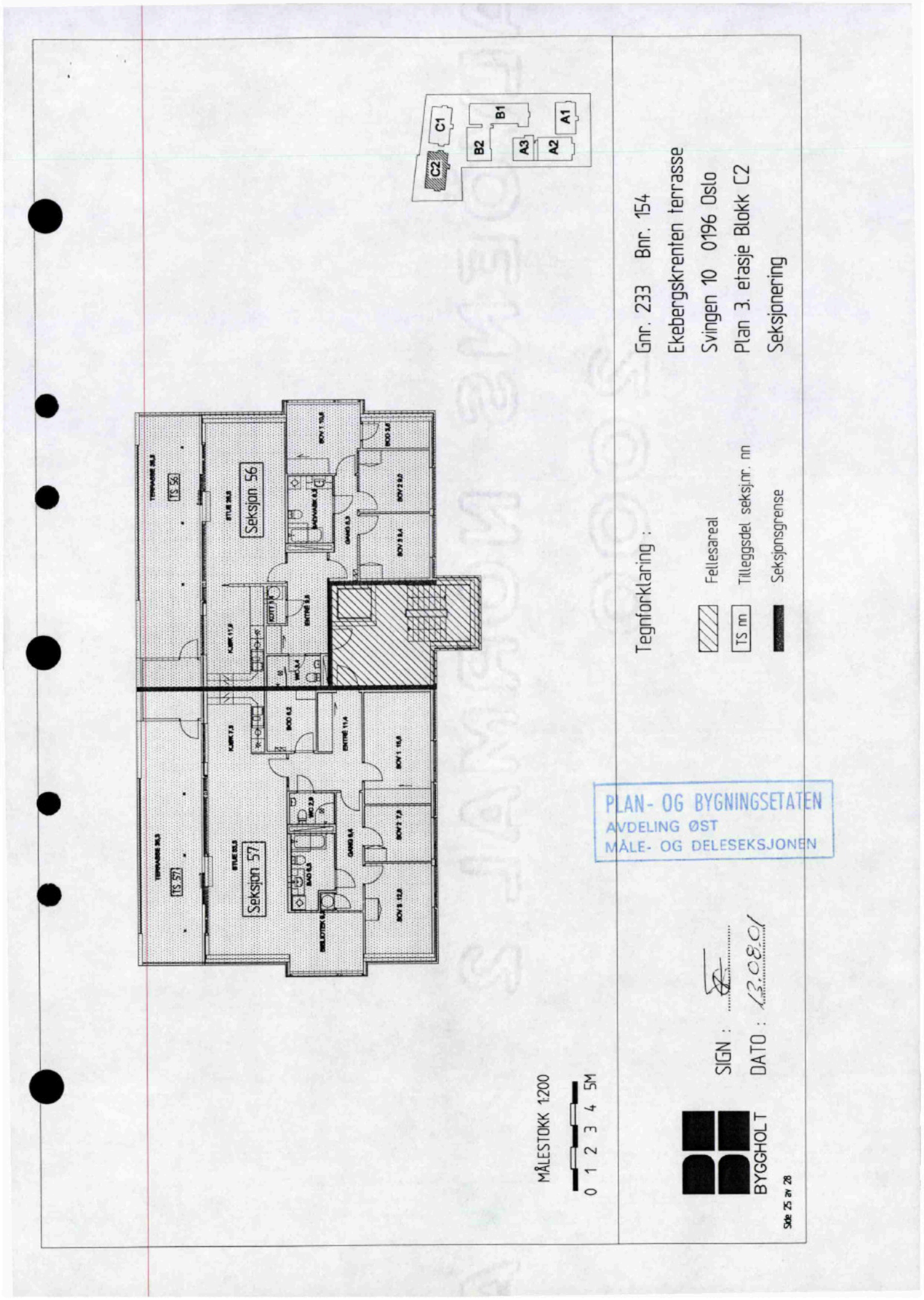

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk C1
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 47
Seksjon 48
TS 47
TS 48
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.05.21
BYGGHOLT
Side 20 av 28
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

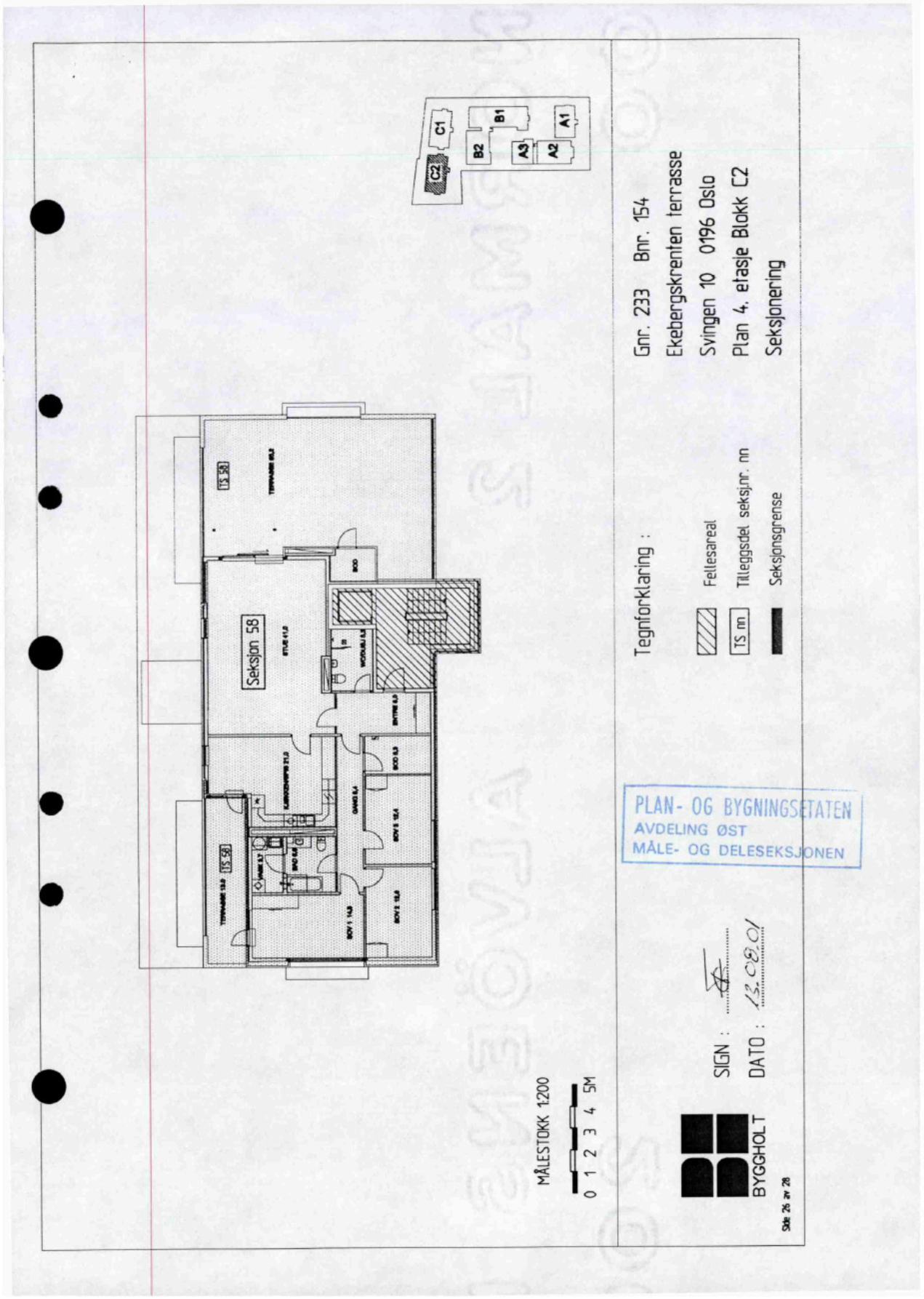

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk C1
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 49
Seksjon 50
TS 49
TS 50
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO :
BYGGHOLT
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN

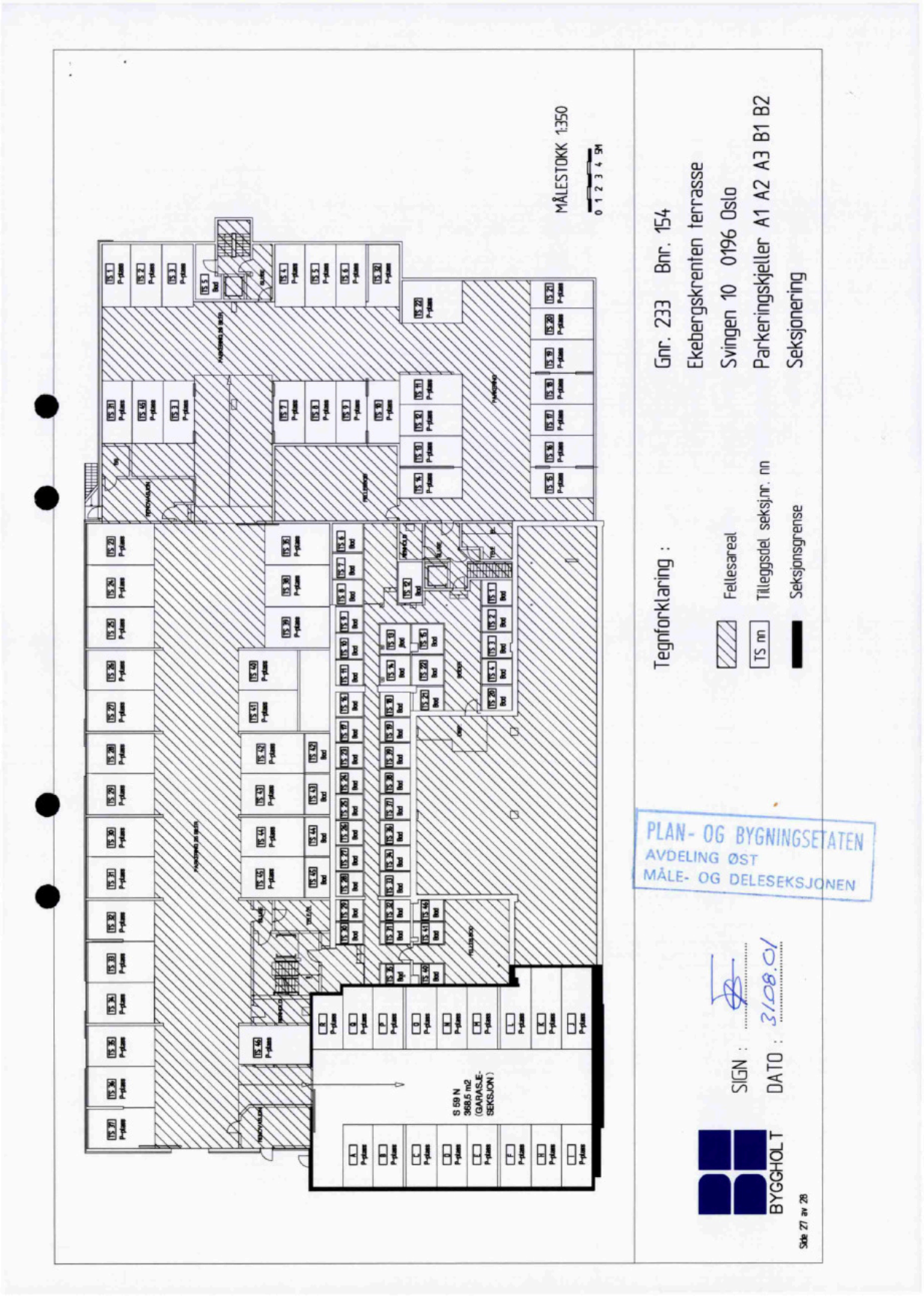

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk C1
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 51
TS 51
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 12.06.24
BYGGHOLT

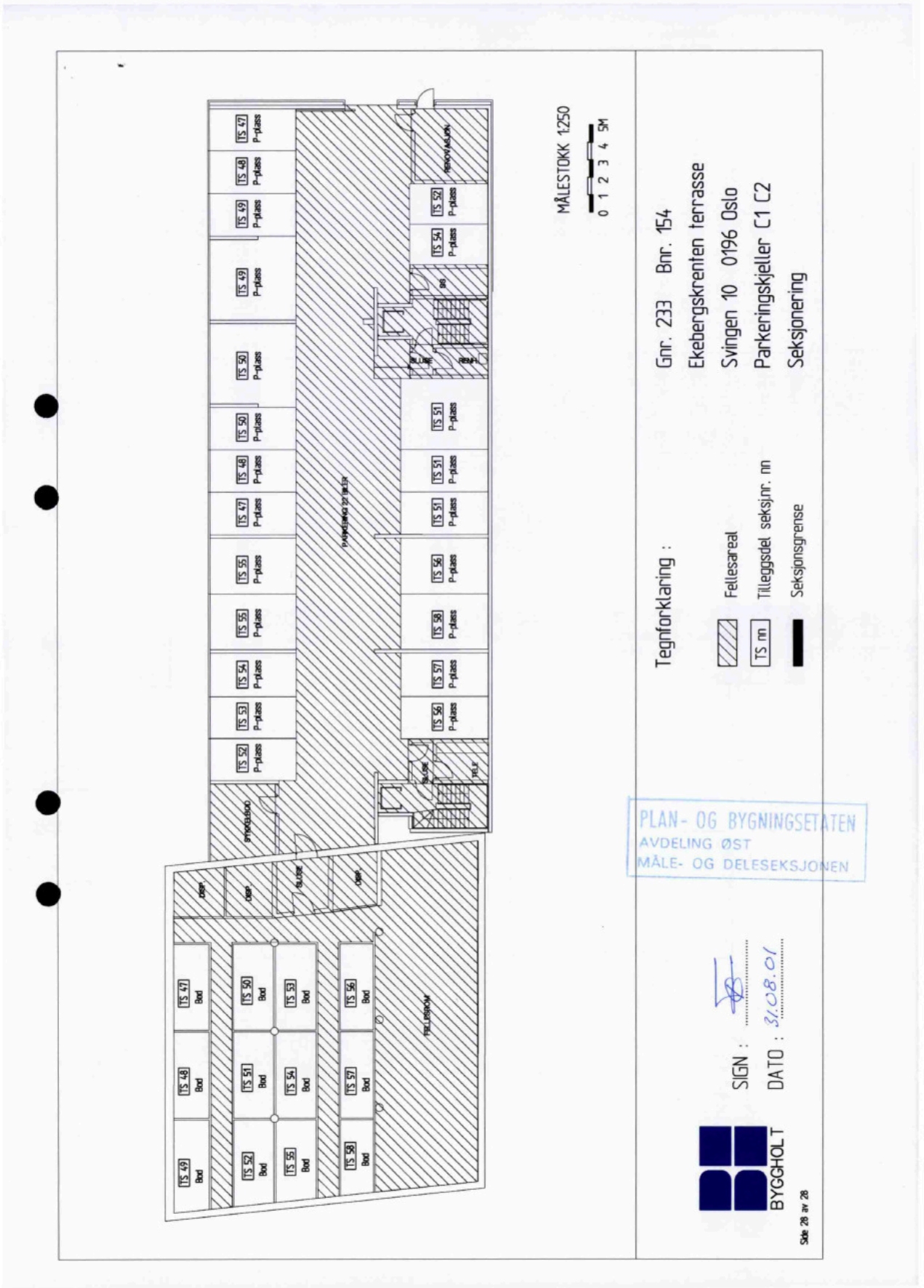

Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 1. etasje Blokk C2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 52
Seksjon 53
HAGE
HAGE
TS 52
TS 53
SEL
C1
B1
B2
A3
A2
A1
C2
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 13.06.24
BYGGHOLT
Side 23 av 28


Seksjon 54
Seksjon 55
TS 54
TS 55
C1
C2
B1
B2
A1
A2
A3
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS m
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 2. etasje Blokk C2
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 13.08.24
BYGGHOLT
MÅLESTOKK 1200
0 1 2 3 4 5M
Side 24 av 28


Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 3. etasje Blokk C2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS m
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
C1
B1
A1
C2
B2
A3
A2
Seksjon 56
Seksjon 57
TS 56
TS 57
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M
SIGN :
DATO : 13.08.01
BYGGHOLT


Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Plan 4. etasje Blokk C2
Seksjonering
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS m
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Seksjon 58
TS 58
C1
B1
A1
C2
B2
A3
A2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 13.08.01
BYGGHOLT
MÅLESTOKK 1:200
0 1 2 3 4 5M


MÅLESTOKK 1:350
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Parkeringskjeller A1 A2 A3 B1 B2
Seksjonering
S 59 N
368,5 m2
(GARASJE-
SEKSJON)
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 31.08.01
BYGGHOLT
Side 27 av 28

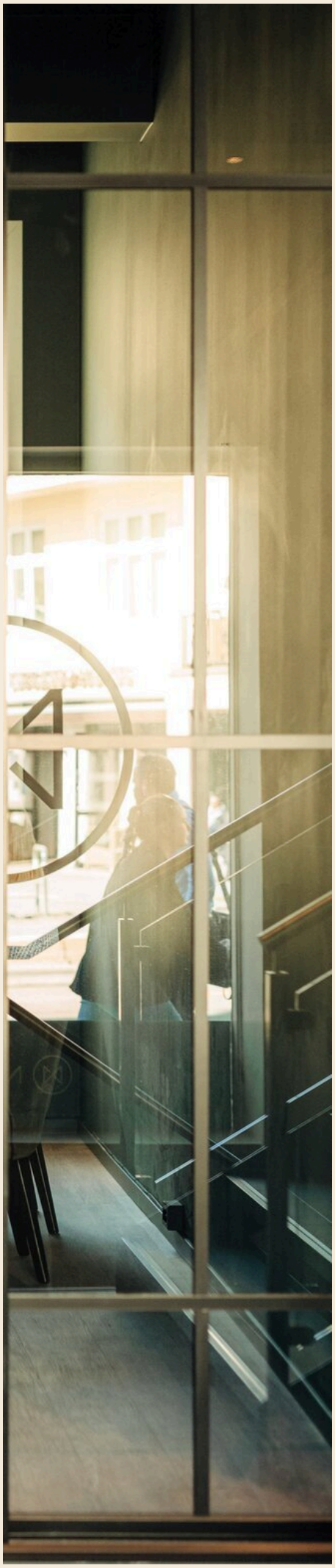

MÅLESTOKK 1:250
0 1 2 3 4 5M
Tegnforklaring :
Fellesareal
TS nn
Tilleggsdel seksjnr. nn
Seksjonsgrense
Gnr. 233 Bnr. 154
Ekebergskrenten terrasse
Svingen 10 0196 Oslo
Parkeringskjeller C1 C2
Seksjonering
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING ØST
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
SIGN :
DATO : 31.08.01
BYGGHOLT
Side 28 av 28

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0256/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svingen 10C 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 154, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Camilla Lindstad

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
c.lindstad@nordvikbolig.no
909 15 649