

Eddaveien 31D



Velkommen til

Eddaveien 31D



Salgsoppgaven produsert 9. januar 2026

Gressbanen / Vestre Holmen

Solrik og romslig familiebolig rett ved Gressbanen - Stor privat hageidyll - Parkering m/ lader - Skjermet og rolig!

Prisantydning	10 700 000,-
Omkostninger	268 880,-
Totalpris	10 968 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 293,-
BRA-i	20 kvm
Totalt BRA	107 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1920

Ansvarlig megler	Vemund V. Thorkildsen
Telefon	454 74 565
E-post	v.thorkildsen@nordvikbolig.no
Megler	Sindre T. Jonassen
Telefon	413 89 771
E-post	s.jonassen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Flott, gjennomgående leilighet i rolig 4-mannsbolig - perfekt for deg som ønsker en solrik og privat familiebolig med enkel adkomst.

- Plan 1 byr på svært god planløsning med kjøkken oppgradert i 2023, god plass til spisebord og romslig stue med peis. Pussede gulv gjennom hele etasjen. Utgang til nydelig og solrik drømmehage med markterrasse, utekjøkken, beplantning og stemningsfull hagebelysning med smarte styringsmuligheter. To gode soverom og delikat bad med varmekabler i gulv. Smarte oppbevaringsløsninger.
- U-plan med romslig og fleksibelt oppholdsrom, varmekabler i gulv og eget bad med dusj - perfekt for gjester.

- Carport med elbillader og tørr bod.
- Velorganisert sameie med ekstra bodplass og felles vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel.

- Velkommen!

Arealer og innhold

BRA-i:	20 kvm
BRA-e:	87 kvm
Totalt BRA:	107 kvm
TBA:	40 kvm

Beskrivelse

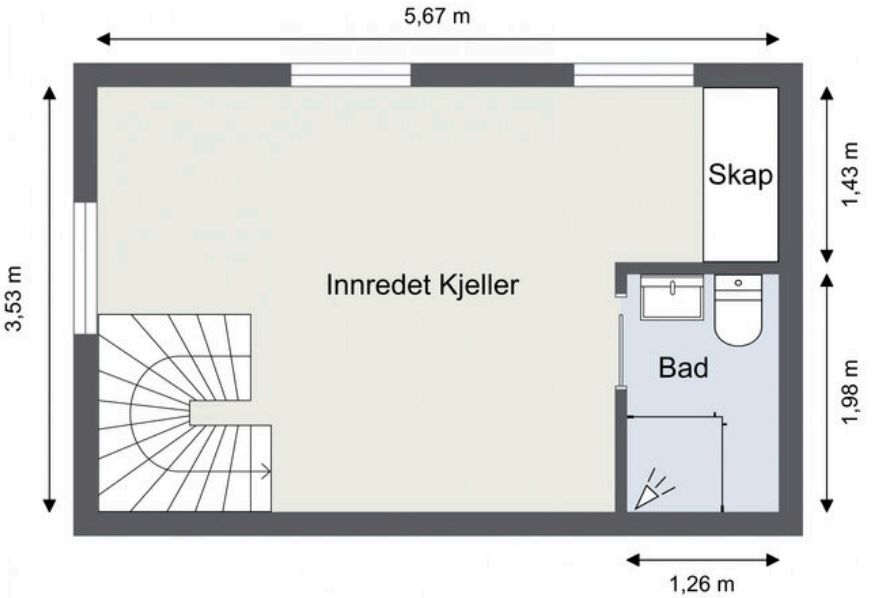
Kjeller:
BRA-i: 20 kvm. Bad og innredet rom.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 82 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

Tyder



1.etasje



Kjelleretasje




















































OSO HOTWATER
OSO
HOTWATER
puur





Informasjon

Eddaveien 31D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0693/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eddaveien 31D, 0772 OSLO
Gnr 27, bnr 516, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Petter Remen Hansen
Elin Cajsa Eriksson

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 981 580,- (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
1920

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 20 kvm
BRA-e: 87 kvm
Totalt BRA: 107 kvm
TBA: 40 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 20 kvm. Bad og innredet rom.
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 25 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 82 kvm. Entré, gang, bad, stue/kjøkken og to soverom.
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 40 kvm. Terrasse.

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.
Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav for rom for varig opphold grunnet himlingshøyde på ca 1,95 m, og er derfor omtalt som s-rom i rapporten.
Ved rom for varig opphold stilles det krav til en himlingshøyde på minimum 2,0m.

Innhold

1. Etasje:
BRA-i: Bad, entré, gang, stue/kjøkken og to soverom.
TBA 40 kvm: Terrasse og balkongareal.
Kjeller:
BRA-i 5 kvm: Bad og innredet rom.
BRA-e: Ekstern bod.

Entré
Velkommen inn! I boligen blir du møtt av en flislagt entré med flislagt gulv og gode oppbevaringsløsninger i skap. Entréen har naturlig plass til yttertøy og sko. Ytterdør med smartlås fra Yale montert i 2022. Nye skapfronter i gang ble montert i 2024.

Stue
Romslig og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og øvrig møblement. Store vindusflater gir godt med naturlig lys. Åpent ildsted i stuen som varmer godt på kalde vinterdager. Det er også plassbygget benk med oppbevaring i spisestuedelen, oppført i 2023. Direkte utgang til terrasse og hage.

Terrasse og hage
Stor og solrik markterrasse på ca 40 kvadratmeter med både trekonstruksjon og opphøyde betongpartier belagt med skifer. Terrassen ble pusset og behandlet i 2024. Det er plassbygde benker og inngjerdet hage som gir et privat uteområde. Ny markise ble montert i 2025. Frittstående utekjøkken og benk med betongbunn ble etablert i 2023. Nytt gjerde og utebelysning ble satt opp i 2025.

Kjøkken og spisestue
Åpent kjøkken i tilknytning til stue og spisestue. Kjøkkeninnredningen har høyglansede fronter som ble spraylakkert i 2023, samt kjøkkenøy. Nye benkeplater i stein ble montert i 2023. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl fryseskap. Oppvaskmaskin ble skiftet i 2025. Ventilator er bygget inn i 2023, og det er montert komfyrvakt. Spisestuedelen har god plass til større spisebord og er naturlig samlingspunkt i boligen.

Hovedsoverom
Hovedsoverom av god størrelse med plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Nye skapfronter ble montert i 2024.

Soverom 2
Soverom som i dag benyttes som barnerom. Rommet ble malt i 2023 og har plassbygget seng med smarte oppbevaringsløsninger. Egner seg også godt som kontor eller gjesterom.

Bad 1 etasje
Badet ble pusset opp av tidligere eier i perioden 2009 til 2010 og senere overflateoppusset med flis på flis og nyere innredning. Badet har flislagt gulv med varmekabler, veggfestet toalett med innebygget sisterne, servant med benkeskap og dusj med innfellbare glassdører. Friskluftsventil i yttervegg.

Kjelleretasje
Innredet rom
Kjelleretasjen inneholder et innredet rom med flislagt gulv og pussete og malte vegger. Rommet egner seg godt som disponibelt rom til hobby, trening eller oppbevaring. Elektrisk gulvvarme i kjelleretasjen.

Bad i kjeller
Bad i kjeller med flislagt gulv og dusjkabinett, toalett og servant. Avløpspumpe ble skiftet i 2024. Skyvedør ble montert i 2025.

Ekstern bod i kjeller
Praktisk bod med varmtvannsbereder på ca 200 liter fra 2022. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen. Hovedstoppekran og rør i rør system med fordelerskap er også plassert her.

Parkering og fellesarealer
Boligen disponerer parkeringsplass i felles carport med opplegg for elbil lading etablert i 2021. Det er felles vaskerom og boder i kjeller, samt ekstern bod som tilhører seksjonen.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse og benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet har en kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med nye fronter, servant og blandebatteri. Det er nyere benkeplate, malte overflater og innebygd kjøkkenventilator. Komfyrvakt er montert. Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:
Bad i kjeller:
Badet har flislagte gulvoverflater og sparklede og malte plater på vegg. Rommet er utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant. Det er en avløpspumpe fra sanitærinstallasjonene fra 2024. Ventilering skjer via åpning og lukking av dør.

Bad i 1. etasje:
Badet ble pusset opp i 2009/2010 og er senere overflateoppusset med flis-på-flis og nyere innredning. Gulvet har fliser på betong og sluk i plast. Veggene har fliser i deler av dusjsonen, for øvrig sokkelflis og sparklede og malte plater. Badet er utstyrt med baderomsinnredning bestående av benkeskap, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er varmekabler i gulvstøp.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagte overflater i kjeller. I 1. etasje er det flislagte overflater i entré/gang, for øvrig trestavsparkett.
Vegger: Pusset og malte overflater i kjeller. Sparklet og malte overflater på

plater/murpuss i 1. etasje.
Himling: Sparklet og malte plater. Himlingshøyde er ca. 1,95 m i kjeller og ca. 2,66 m i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato, samt rør-i-rør-systemer med fordelerstokk i bod i kjeller. Hovedstoppekran er lokalisert i bod i kjeller.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast og støpejern. Stakeluke er lokalisert i kjeller. Det er utført strømperehabilitering av avløpsrør i sameiet.
- Ventilasjon: Kjelleretasjen ventileres via åpning/lukking av vinduer. I 1. etasje er det ventilator i kjøkken, luftespalte bak radiatorer på soverom og friskluftsventil i yttervegg på bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, er montert i bod i kjeller. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til berederen.
- Vannbåren varme: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Sameiets sentralvarmeanlegg ble oppgradert i 2019 med biobrenner og -tanker.
- Elektrisk oppvarming: Varmekabler i kjeller.
- Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i felles kjeller.
- Branntekniske forhold: Det er observert en entrédør uten brannklassifisering mellom seksjonen og felles gang. Fra kjeller er det stedvis åpent opp i etasjeskilleren.

Parkering

Parkering i carport med elbillader.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i boligen:
2025:
• Ny oppvaskmaskin kjøkken
• Egenbygd skyvedør i baderom nede2025:
• Nytt gjerde og utebelysning
• Nytt inngangsport i samme stil som gjerde
• Ny markise hage

2024:
• Ny avløpspumpe bad nede
• Nye skapfronter soverom og gang
• Pusset og behandlet terrassebord ute

2023:
• Nye benkeplater kjøkken i stein
• Spraylakkert kjøkkenfronter og øy
• Nymalt barnerom med plassbygd seng
• Bygd inn kjøkkenventilator
• Egenbygd tilpasset plassbygd benk spisestue med oppbevaring
• Ny løsstein inngangsparti og gang inn i hage
• Egenlagd dør i carport til bakdel
• Frittstående utekjøkken/benk med betongbunn

2022:
• Ny smartlås inngangsdør Yale
• Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bod i kjeller.
2021:
• Pusset gulv og behandling gulv hele bolig

2020:
• Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med nye fronter, servant og blandebatteri ifølge tidligere salgsoppgaver. 2010:
• Badet i 1. etasje ble iht. tidligere eier pusset opp i 2009/2010 og er senere overflateoppusset med flis-på-flis og nyere innredning m.m.

Arbeid utført i regi av Sameie:
2025:
• Service på oljefyr gjennomført. 2024: • Service på oljefyr gjennomført.
• Strømperehabilitering av avløspsrør «strømpeforing i hoved strekk bunn/uttrekk frem til kommunalt nett»

2021:
• Forsterkning av eksisterende elektrisk installasjon.
• Nytt intaktsskap.
• Opplegg til elbil-lading.
2019:
• Oljetank oppgradert til bio-olje og nytt oppsett.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Byttet avløpspumpe i baderom nede. Ny 2024.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Beskrivelse: Det ble gjennomført en større oppgradering av hovedrørene i sameiet i 2024.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Beskrivelse: Nytt tak og beis/behandling utvendig. Ny carport/garasje-anlegg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Beskrivelse: Oppgradering el-anlegg og oppsett for el-billading gjennomført 2021. Vedlegg sendt.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Beskrivelse: Kontrollen ble utført i 2021 når arbeidet ble gjennomført.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Beskrivelse: Elvia og Oslo Vest Elektro.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmanavn: Serwent TT-Teknik.
Beskrivelse: Det ble gjennomført en større oppgradering av hovedrørene i sameiet i 2024.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskrivelse: Service sentralyr hvert år. Ny større oppgradering av oljetank til bioolje i 2019.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Beskrivelse: Service følges og gjennomføres på oljefyr hvert eneste år. 2025 er gjennomført. Ingen feil. Oljetank oppgradert til bio-olje og nytt oppsett. 2019 Elektrisk anlegg oppdatert og opplegg til elbil-lading gjennomført. 2021 Stor røroppgradering i 2024. Nye benkeplater kjøkken i stein 2023 Spraylakkert kjøkkenfronter og øy 2023 Nytt gjerde og utebelysning 2025 Ny oppvaskmaskin kjøkken 2025 Nytt inngangsport i samme stil som gjerde 2025 Egenbygd skyvedør i baderom nede 2025 Ny markise hage 2025 Ny avløpspumpe bad nede 2024 Pusset og behandlet terassebord ute 2024 Nye skapfronter soverom og gang 2024 Nymalt barnerom med plassbygd seng 2023 Bygd inn kjøkkenventilator 2023 Ny løsstein inngangsparti og gang inn i hage 2023 Egenlagd dør i carport til bakdel 2023 Frittstående utekjøkken/benk med betongbunn 2023 Egenbygd tilpasset plassbygd benk spisestue med oppbevaring 2023 Ny smartlås inngangsdør Yale 2022 Pusset gulv og behandling gulv hele bolig 2021

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskrivelse: Tilbakeslag. Utbedret i 2024 av hele sameiet.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskrivelse: Observert noen få sølvkre i råkjeller på flere år.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Beskrivelse: Takstrapport 2025.

Kommentar fra selger: Har vært noe dialog med kommunen for å bruksendre rom nede til soverom. Ikke gått videre, men det er muligheter.

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Bygningen er en selveierleilighet i et småhus fra 1920, fordelt over to etasjeplan. Boligens klimaskjerm er av eldre dato.

Fundamentene består av gråsteinsmur og betong. Grunnforholdene er ikke undersøkt.

Grunnmuren er en konstruksjon av mur og betong, samt gråstein og teglstein.

Dreneringens alder og tilstand er ukjent, da det ikke er synlig utvendig fuktsikring. Terrenget rundt boligen består av tilnærmet flate masser.

Ytterveggene er utført i betong og trekonstruksjon, med overflater som er pusset og malt, i tillegg til trepanel. Over grunnmuren er det en trekonstruksjon med liggende, malt kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak i tre, tekket med takstein.

Takrenner og nedløpsrør er utført i metall, og nedløpsrørene har utkast direkte på tomten.

Etasjeskillerne er konstruert av trebjelkelag og betong.

Boligen har en isolert ytterdør med glassfelt fra 2012, og en terrassedør med trelags isolerglass fra 1984. Vinduene består av en blanding av trelags og tolags isolerglass, produsert i perioden 1984 til 2012.

Det er en terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra hagen og stuen. Deler av terrassen er bygget i betong, som er opphøyd og belagt med skiferstein. Selve terrassegulvet består av terrassebord på bjelkelag, og konstruksjonen har et rekkverk i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

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

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer.
Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

- Yttervegger
Avvik: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner.
Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.
Panel/listverk rundt vinduer/dører/etasjeskiller o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet

Panelet bærer noe preg av malings avflassing og slitasje.

- Takkonstruksjon
Avvik: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer, samt at takkonstruksjonen ligger under

naboens seksjon.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen er av ukjent dato, alder fremkommer ikke i tidligere salgsoppgaver. Det må påregnes at taktekkingen er av eldre dato.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, alder fremkommer ikke i tidligere salgsoppgaver. Det må påregnes at takrenner og nedløp er av eldre dato.

Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført

- Ytterdører
Avvik: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.

- Vinduer
Avvik: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.

- Balkonger, terrasser ol.
Avvik: Det er sprekkdannelser i terrassebord samt i rekkverket til terrassen og noe malings avflassing.

- Gulv på grunn
Avvik: Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i kjellerstue, og 16 mm på full lengde. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

Gulv i felles arealer i kjeller er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet.

- Rom under terreng
Avvik: Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger.

- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
Avvik: Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

- Spesielle observasjoner
Avvik: Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale.

- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
Avvik: Stoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Eier opplyser om at det er utført strømperehabilitering av avløpsrør i sameiet.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Deler av røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

- Ventilasjon
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig tilluft i kjeller, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det bør være ventiler i alle rom i kjellere. Det er ingen ventilasjon til bad i kjeller, med unntak av å "åpne/lukke døren til rommet"

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. Det mangler luftespalte under dør til bad i 1.etasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

- Varme generelt
Avvik: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at "Sameiets sentralvarmeanlegg ble oppgradert i 2019 med biobrenner og -tanker."
Radiatorer og tilhørende røropplegg er dog av eldre dato.

- Elektrisk anlegg
Avvik: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for de delene av anlegget som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

- Etasjeskiller
Avvik: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm, samt at det er høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 stedvis i seksjonen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

- Trapper
Avvik: Trapp mellom kjeller og 1.etasje innad i seksjonen, er noe bratt, samt at det mangler håndløper på en side.

Fellestrapp bærer preg av alder og slitasje.

- Våtromsgulv – Bad, 1. etasje
Avvik: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er tilnærmet flatt fall utenfor dusjsone, uten nedsenket dusjsone. Det er kun fall fra dør mot sluk, samt fra under benkeskap. Fallforhold i dusjsone er tilfredsstillende.

- Våtromsvegger – Bad, 1. etasje
Avvik: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt servant. Da dette er et bad med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2.

- Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje
Avvik: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

- Innvendig dør – Bad, 1. etasje
Avvik: Det er observert svelling i bunn av dørblad og listverk.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Brannskille
Avvik: Det er observert en entrèdør mellom seksjonen og felles gang, uten brann klassifisering, samt at fra kjeller er det "åpent" opp i etasjeskilleren stedvis i etasjen. Dette er avvik i henhold til brannskille etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, for øvrig er det ikke mulig å vurdere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

- Generelle opplysninger – Bad, Kjeller
Avvik: Det er krav til sluk og tetsjikt i våtsoner i våtrom, dette er ikke etablert, og derfor er rommet vurdert til TG 3.

I dette tilfellet er det etablert en løsning hvor avløpsrøret fra servant og dusjkabinett går direkte til avløpspumpen, som igjen fører vannet ut av rommet, dette begrenser fukt påkjenningen på vegger og gulv i rommet da vannet føres i rør.

Manglende oppgradering/utbedring av nevnte avvik medfører fortsatt høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, grunnet mangel på sluk og vanntett sjikt. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Grunnforhold og fundamenter
Avvik: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhyller i alle rom
- To trehyller og oppheng på kjøkken
- Alle lamper
- Skotørker i gang

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
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

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg (biodiesel). Elektrisk oppvarming (varmekabler på bad). Elektriske varmekabler i kjeller.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 9 000 - 10 000 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 3 293,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring (biodiesel), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring og strøm i fellesområder.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 018,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 056 156,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 224 625,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eddaveien 31, orgnr. 827508322

Om sameiet

Sameiet består av 4 boligseksjoner.

Oppvarming og felleskostnader:
Samtlige enheter har radiatorer koblet til felles fyringsanlegg som går på biodiesel, og dette ligger i fellesutgiftene. Avhengig av temperaturer og forbruk så fyller vi på tanken ca 3 ganger per år, og sameiet har kontinuerlig dialog om når fyringsanlegget skal skrus av/på for sesongen. Enkelte år har det vært behov for ekstra innbetalinger utover husleien pga høyt forbruk/høye priser på fyringen. Det er generelt enighet i sameiet om at husleien holdes konstant, også har vi heller ekstra innbetalinger ved uforutsette, ekstraordinære kostnader (slik som fjorårets rørfornying), og at eventuelt overskudd fra husleie ved årsslutt blir stående på konto til bruk ved uforutsette utgifter.

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet for 2024 viste et overskudd på kr 9 195,22,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

§ 11 Vedlikehold
Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.
Dog påhviler det kun hjemmelsinnehaverne av snr. 1 og snr. 2 og vedlikeholde inngangsparti og veranda/terrasse tilhørende deres del av bygingen.
Tilsvarende påhviler det bare hjemmelsinnehaverne av snr. 3 og snr. 4 og vedlikeholde inngangsparti og veranda/terrasse tilhørende deres del av bygningen.

Bruk av vaskekjeller
Vaskekjelleren skal holdes ren av de sameierene som benytter fellesrommet.
Vasking går på rundgang.

Uteområder
Felles og egne uteområder skal holdes ryddig og gi et ordentlig inntrykk.
Gresset skal slås regelmessig.
Parkeringsplass og tilstøtende uteareal skal måkes om vinteren når dette er påkrevd.

Sameiets forsikring

IF
Polisenr. SP0006643184

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 805 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. I henhold til avtaler av 15.03.88, 10.01.1991 og 26.01.91, er det bestemt at eiere av snr. 1 har enerett til bruk av nærmere definert areal i kjeller og hage.

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

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger attraktivt og solrikt til i et barnevennlig og veletablert område på Vestre Holmen ved Gressbanen. Her bor du i et hyggelig nabolag preget av villabebyggelse og en god miks av familier i ulike aldre. Området oppleves som trygt, rolig og hjemmekjært, og i enden av gaten finnes en liten lekeplass hvor både store og små samles til lek, julegrantenning og hyggelige

nabolagsaktiviteter.

Leiligheten ligger med umiddelbar nærhet til alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker som Meny i Holmenkollveien, Joker Holmenhavna og Rema 1000 i Stasjonsveien ligger bare få minutter unna. Et bredere utvalg av servicetilbud og butikker finner du på Vinderen, Røa og Majorstuen som alle ligger innen kort kjøretid. Det er også kort vei til skoler og barnehager, og eiendommen sogner til Holmen barneskole.

Kollektivtilbudet er svært godt med busstopp rett ved Gressbanen og T-banen fra Holmen bare en kort spasertur unna. Herfra kommer du raskt og enkelt til hele byen.

Nærmiljøet byr på rike muligheter for et aktivt og naturnært liv. Marka ligger tett på med flotte innganger fra både Midtstuen, Bogstad og øvre del av Holmenkollveien. Her kan du nyte alt fra kveldsbad i Øvresetertjern til løpe og skiturer gjennom variert skogsterreng. Det finnes også fine nærturer langs elva ned til Holmendammen og opp langs Styggedalsbekken. Bogstad golfbane og Tryvann Vinterpark ligger kun få minutters kjøretur unna. Gressbanen som ligger et steinkast fra eiendommen byr på fotballbaner om sommeren og skøytebane om vinteren samt et rikt idrettstilbud gjennom Ready med blant annet bandy, fotball og ski. I nærområdet finner du også Hemingland, Holmenkollen Tennisklubb og Njårdhallen med treningssenter.

Dette er et område man virkelig kan trives og vokse opp i.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.11.1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Videre foreligger:
- Ekspedisjonsdokument for "vann- og klosettanlegg", datert 18.09.1917.
- Det foreligger ferdigattest for "mindre arbeider (Garasje)" ved Eddaveien 29 B, datert 17.10.1966.
- Det foreligger ferdigattest for tilbygg til tomannsbolig/rekkehus i Eddaveien 31 A, datert 22.01.2014.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Disse er vedlagt i salgsoppgaven.

Innredet rom i kjeller er byggemeldt som "oppbevaringsrom" og er derfor ikke å anse som godkjent rom for varig opphold. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Sturlas vei 3 A - innlemmelse av fellesareal, bruksendring av boder i kjeller til hoveddel og fasadeendringer
Saksnummer: 2025/12739 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202552106
Status: Under behandling

Holmenkollveien 50 - forespørsel om mur
Saksnummer: 2025/05338 - Ulovlighetssak
Mottatt sak: 09.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202217070
Status: Under behandling

Eddaveien 25 A - utbedring av etasjeskiller
Saksnummer: 2025/14366 - Byggesak
Mottatt sak: 22.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459264
Status: Under behandling

Eddaveien 25 B - rehabilitering av pipe
Saksnummer: 2025/11763 - Byggesak
Mottatt sak: 07.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202557221
Status: Under behandling

Hemingveien 1 B - ombygging av enebolig, oppføring av garasje og endring av avkjørsel
Saksnummer: 2025/07380 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202556374
Status: Under behandling

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/516/1:
21.09.1917 - Dokumentnr: 912109 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

04.07.1919 - Dokumentnr: 900898 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om septiktank
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

26.01.1923 - Dokumentnr: 901145 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1938 - Dokumentnr: 5025 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1938 - Dokumentnr: 10050 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1939 - Dokumentnr: 11033 - Erklæring/avtale
VEDR. ROM I KJELLER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1965 - Dokumentnr: 733 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.1965 - Dokumentnr: 2724 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. kjellerrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1966 - Dokumentnr: 6791 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1982 - Dokumentnr: 9065 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
NOK 500.000
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.1982 - Dokumentnr: 21777 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

23.08.1982 - Dokumentnr: 22293 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

09.05.1983 - Dokumentnr: 12953 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1983 - Dokumentnr: 21654 - Best. om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:516
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2001 - Dokumentnr: 47950 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.1982 - Dokumentnr: 9065 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 89/386
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 4 SEKSJONER

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve

avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,85% av salgssum
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Foto - Dag og kveld kr. 8 500,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Tilstandsrapport kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 188 620,- 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 11. januar 2026

Ansvarlig megler

Vemund V. Thorkildsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45474565

Megler

Sindre T. Jonassen, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41389771

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Eddaveien 31D

Eddaveien 31D

Nabolaget Vestre Holmen/Gressbanen - vurdert av 118 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Holmen skole (1-7 kl.)	563 elever, 33 klasser	6 min 0.4 km
Slemdal skole (1-7 kl.)	587 elever, 28 klasser	15 min 1.2 km
Rudolf Steinerskolen i Oslo (1...	475 elever, 23 klasser	16 min 1.4 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	689 elever, 48 klasser	19 min 1.5 km
Midtstuen skole (8-10 kl.)	482 elever, 28 klasser	25 min 2 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	20 min 1.7 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	6 min 3.5 km

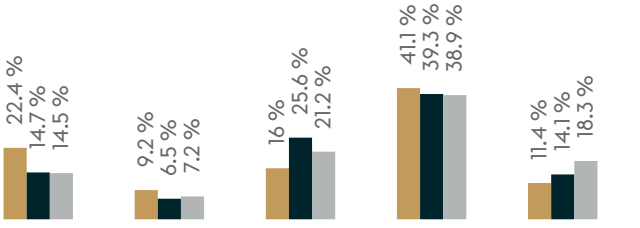
Offentlig transport

Gressbanen	Linje 45	1 min 0.1 km
Holmen	Linje 2	10 min 0.9 km
Gaustadalléen	Linje 17, 18	6 min 2.9 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	8 min 3.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 9.9 km

Barnehager

Villa Utsikten Frilufts- og id...	27 barn	10 min 0.8 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 å...	67 barn	12 min 1 km
Kattugla Steinerbarnehage (1-5...	54 barn	14 min 1.1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Holmen/Gressbanen	2 481	949
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

Gressbanen	4 min
Holmenkollen Tennisklubb	6 min
SATS Njårdhallen	17 min
Hovseter Velvære	19 min

«Fint og trivelig»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 90/100

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

EDDAVEIEN 31 D, 0772 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 516 Seksjon: 1
0301 Oslo kommune.
Selveierleilighet (i småhus)

Dato befaring:	26/11/2025
Utskriftsdato:	10/12/2025
Oppdragsnummer:	98599
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Selveierleilighet (i småhus) over to etasjeplan, med henholdsvis kjeller og 1.etasje, med tilhørende markterrasse og have. Boligen disponerer en ekstern bod i byggets kjeller, for øvrig opplyser eier om at de også deler en bod med en nabo, samt at det er felles vaskerom og enkelte øvrige felles boder i kjeller.

Seksjonen disponerer en parkeringsplass i felles carport, el-bil lader er montert.

Standard

Seksjonen fremstår velholdt med normal standard.
Boligens klimaskjerm er av eldre dato.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025

Nytt gjerde og utebelysning
Ny oppvaskmaskin kjøkken
Nytt inngangsport i samme stil som gjerde

Egenbygd skyvedør i baderom nede
Ny markise hage

2024

Ny avløpspumpe bad nede
Pusset og behandlet terrassebord ute
Nye skapfronter soverom og gang

2023

Nye benkeplater kjøkken i stein
Spraylakkert kjøkkenfronter og øy
Nymalt barnerom med plassbygd seng
Bygd inn kjøkkenventilator
Ny løsstein inngangsparti og gang inn i hage
Egenlagd dør i carport til bakdel
Frittstående utekjøkken/benk med betongbunn
Egenbygd tilpasset plassbygd benk spisestue med oppbevaring

2022

Ny smartlås inngangsdør Yale

2021

Pusset gulv og behandling gulv hele bolig

Oppgraderinger i sameiet
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av selskapet i den senere tid:

2025

Service på oljefyr gjennomført.

2024
Strømperehabilitering av avløspsrør «strømpeforing i hoved strekk bunn/uttrekk frem til kommunalt nett»

2021

Forsterkning av eksisterende elektrisk installasjon.
Nytt intaktsskap.
Opplegg til elbil-lading.

2019

Oljetank oppgradert til bio-olje og nytt oppsett.

Referansenivå
Boligen er oppført i 1920 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger
Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. etasje)
- Innvendig dør (Bad / 1. etasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Vinduer
- Balkonger, terrasser ol.
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Spesielle observasjoner
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper

Tilstandsgrad 3:

- Generelle opplysninger (Bad / Kjeller) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*
- Brannskille – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 300 000 – 600 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Petter Remen Hanssen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Elin Cajsa Eriksson ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveierleilighet (i småhus)
Tilknytning vann:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger
Tilknytning avløp:	Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 516 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	89/386
Hjemmelshaver:	Petter Remen Hanssen og Elin Cajsa Eriksson
Adresse:	Eddaveien 31 D, 0772 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Eddaveien 31

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/11/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	10/12/2025		Eiers egenerklæring er mottatt.		
Ambita infoland	01/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	10/12/2025		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1920

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	20	0	20
1. etasje	82	82	0
Sum bolig:	102	82	20

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bad, Innredet rom, Ekstern bod
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	20	5	0	0
1. etasje	82	0	0	40
Sum bolig:	102	5	0	40
Sum BRA:	107			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Bad, Innredet rom	Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Entré, Gang, Stue/kjøkken, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav for rom for varig opphold grunnet himlingshøyde på ca 1,95 m, og er derfor omtalt som s-rom i rapporten. Ved rom for varig opphold stilles det krav til en himlingshøyde på minimum 2,0m.

Bolig

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur av mur og betongkonstruksjon.
- Yttervegger i betong og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, samt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon og betong.
- Dørcalling.
- Felles vaskerom i kjeller.
- Felles boder i kjeller.

Brannskille

Beskrivelse:

Brannskille i boliger fra før 1969- bygård før 1930-35 (etasjeskiller i tre)

Det er observert en entrèdør mellom seksjonen og felles gang, uten brann klassifisering, samt at fra kjeller er det "åpent" opp i etasjeskilleren stedvis i etasjen. Dette er avvik i henhold til brannskille etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, for øvrig er det ikke mulig å vurdere et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

Tilstandsvurdering:

Kostnadsestimat er basert på utbedring av avdekte avvik under befaringen (etasjeskiller mellom kjeller og 1.etasje, samt dør mellom seksjonen og felles gang. Det må påregnes å utbedre nevnt avvik, samt at det bør utføres en kontroll/verifisering av ett eventuelt brannskille. Det må påregnes kostnader til dette.
Det bør engasjeres en brannvernkonsulent for arbeidet.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-100 000,-

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

I eldre trebygninger vil det være noe bevegelse. Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevhet i eldre bygninger.

Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten tilhører sameiets ansvarsområde. Det er allikevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser i fellesarealer og rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse:

Godkjente tegninger er mottatt.
Oppbevaringsrom i kjeller fremstår som et innredet rom.
Vaskerom/WC fremstår som et bad, da det er montert dusjkabinett i rommet.
Rombeskrivelsen er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Rom i kjeller tilfredsstiller ikke krav for rom for varig opphold grunnet himlingshøyde på ca 1,95 m, og er derfor omtalt som s-rom i rapporten. Ved rom for varig opphold stilles det krav til en himlingshøyde på minimum 2,0m.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er fremvist tilbud for rørfornyelse, sendt fra TT teknikk, datert 19.08.2024
Det er fremvist tilbud for Oljetank oppgradert til bio-olje og nytt oppsett. Sendt fra Energico, datert 04.09.2019.
Det er fremvist tilbud for nytt inntaksskap i kjeller. Tilbudet er sendt fra Oslo Vest Elektro, datert 09.08.2021.

Grunnforhold og fundamenter

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

Fundamenter

Beskrivelse:

Fundamenter i gråsteinsmur og betong. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:

Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent.
Terreng bestående av tilnærmet flate masser rundt boligen.

Tilstandsvurdering:

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

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer.
Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

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

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i gråstein/teglstein og betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon.
Liggende malt kledning.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.
Panel/listverk rundt vinduer/dører/etasjeskiller o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet

Panelet bærer noe preg av malings avflassing og slitasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for skader og fuktproblematikk i kledning og ytterveggskonstruksjonen. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

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

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Yttertaket er tekket med takstein.
Takrenner og nedløpsrør i metall.
Nedløpsrørene har utkast på tomten.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Aldersvurdering foretas ikke for denne typen konstruksjon.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer, samt at takkonstruksjonen ligger under naboens seksjon.

Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen er av ukjent dato, alder fremkommer ikke i tidligere salgsoppgaver. Det må påregnes at taktekkingen er av eldre dato.

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, alder fremkommer ikke i tidligere salgsoppgaver. Det må påregnes at takrenner og nedløp er av eldre dato.

Det er ikke montert takstige til pipen. Dette kan medføre at feiing ikke blir utført

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 2

Vinduer og dører

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

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 1984.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 1984 ved terrassedør.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003 i kjeller.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1988 og 1984 for øvrig.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne.
TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2012 i entré.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Skyvedør i kjelleretasjen, for øvrig profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Balkonger, terrasser og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra have og stue, ca. 40 m². Deler av terrassen er i betong, opphøyd og belagt med skiferstein, samt at det er plassbygget benker. Terrassebord på bjelkelag, rekkverk i trekonstruksjon. Terrassen og haven er inngjerdet.
Tilstandsvurdering:	Det er sprekkdannelser i terrassebord samt i rekkverket til terrassen og noe malings avflassing. TG 2 er gitt på bakgrunn av nevnte forhold. TG: 2

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger.
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Innredet kjeller.
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betongen inneholder noe fuktighet. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 12 mm i kjellerstue, og 16 mm på full lengde. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt. Gulv i felles arealer i kjeller er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Tilstandsvurdering:	Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i rom under terreng. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i vegger. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i kjeller. Åpent oppmurt ildsted i stuen, flislagte felt underliggende ildsted.
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

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

Spesielle observasjoner

Beskrivelse:	Det er observert rørisolasjon i kjeller som kan inneholde asbest. Det kan medføre helserisiko ved riving, reparasjon eller vedlikehold av asbestholdig materiale. Tiltak og/eller deponering på godkjent mottak må påregnes ved eventuelle arbeider på asbestholdig materiale.
Tilstandsvurdering:	TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:
Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i bod i kjeller.
Stakeluke er lokalisert i kjeller.
Hovedstoppekran er lokalisert i bod i kjeller.

Tilstandsvurdering:
Stoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Eier opplyser om at det er utført strømperehabilitering av avløpsrør i sameiet.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.

Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Deler av røroppleggene har i dette tilfellet overskredet mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2022, montert i bod i kjeller.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:
Kjelleretasje.
Ventilering via åpning/lukking av vinduer.

1.etasje:
Ventilator i kjøkken.
Soverom har luftespalte bakom liggende radiatorer. (Synlig fra boligens utside) Plassering av radiatorer gjør at eventuelle luftespalter/friskluftsventilene ikke lar seg innspisere.
Friskluftsventil i yttervegg i bad.

Tilstandsvurdering:
Det er ikke tilstrekkelig tilluft i kjeller, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. Det bør være ventiler i alle rom i kjellere. Det er ingen ventilasjon til bad i kjeller, med unntak av å "åpne/lukke døren til rommet"

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom. Det mangler luftespalte under dør til bad i 1.etasje, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører redusert luftsirkulasjon.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:
Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstandsvurdering:
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Det fremkommer i tidligere salgsoppgave at "Sameiets sentralvarmeanlegg ble oppgradert i 2019 med biobrenner og -tanker."
Radiatorer og tilhørende røropplegg er dog av eldre dato.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

TG: 2

Elektrisk anlegg

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

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i felles kjeller.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke, ble gjort oppgraderinger av tidligere eiere.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes, men vet ikke.

Tilstandsvurdering:
For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for de delene av anlegget som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:
Varmekabler i kjeller.

Tilstandsvurdering:
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Varmekabler i bad 1.etasje er vurdert i eget punkt under "bad"

TG: 1

Etasjeskiller

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

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag og betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken gang og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm, samt at det er høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 stedvis i seksjonen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Felles trapper i trevirke.
Intern trapp mellom 1 og kjelleretasjen, innad seksjonen.

Tilstandsvurdering: Trapp mellom kjeller og 1.etasje innad i seksjonen, er noe bratt, samt at det mangler håndløper på en side.

Fellestrapp bærer preg av alder og slitasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Benkeplate underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt er montert.

Kjøkkenet er oppgradert i 2020 med nye fronter, servant og blandebatteri ifølge tidligere salgsoppgaver.
Nåværende eiere har utført følgende oppgraderinger: Ny benkeplate, og malt kjøkken. Bygd inn kjøkkenventilator.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkenet mangler automatisk vannstopper, dette var et krav som kom i 2010. Manglende vannstopper er vurdert i punkt "ledningsnett for sanitærinstallasjoner"

Det er observert svellingsskader i benkeskap underliggende servant, for øvrig enkelte bruksmerker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Kjeller:
- Flislagte overflater i kjeller.

1. etasje:
- Flislagte overflater i entré/gang, for øvrig trestavsparkett.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe knirk stedvis i seksjonen, forholdet må sees i sammenheng med "etasjeskiller"

Det er enkelte hakk/merker i overflater, TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Kjeller:
- Pusset og malte overflater.

1. etasje:
- Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater.

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Himlingshøyder:
ca. 1,95 m målt i kjeller (innad i seksjonen)
ca. 2,66 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater.

Les punkt "lovlighet" vedrørende takhøyde i kjeller.

TG: 1

Våtrom - Bad

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

Tyder

Generelle opplysninger – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Bad i kjeller.

Badet er ikke bygget som et fullverdig våtrom, da det mangler sluk og det ikke er synlig membran, som er krav i våtrom.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Flislagte gulvoverflater, sparklet og malte plater på vegg.
Det er montert dusjkabinett, toalett og servant.
Avløpspumpe fra sanitærinnstallasjoner fra 2024.
Ingen ventilasjon i rommet med unntak av "åpning/lukking" av dør.

Tilstandsvurdering: Det er krav til sluk og tetsjikt i våtsoner i våtrom, dette er ikke etablert, og derfor er rommet vurdert til TG 3.

I dette tilfellet er det etablert en løsning hvor avløpsrøret fra servant og dusjkabinett går direkte til avløpspumpen, som igjen fører vannet ut av rommet, dette begrenser fukt påkjenningen på vegger og gulv i rommet da vannet føres i rør.

Manglende oppgradering/utbedring av nevnte avvik medfører fortsatt høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, grunnet mangel på sluk og vanntett sjikt. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Alle forhold med tettesjikt, fall, våtsone, sluk m.m. må renoveres for å tilfredsstille kravene til dagens våtrom. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 250 000-500 000,-

Hulltaking bad – Bad, Kjeller

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

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

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet i 1. etasje ble iht. tidligere eier pusset opp i 2009/2010 og er senere overflateoppusset med flis-på-flis og nyere innredning m.m.
Informasjonen er uthentet fra tidligere salgsoppgaver.

Tyder

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen. Det er tilnærmet flatt fall utenfor dusjsone, uten nedsenket dusjsone. Det er kun fall fra dør mot sluk, samt fra under benkeskap. Fallforhold i dusjsone er tilfredsstillende.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Deler av dusjsonen er flislagt, for øvrig sokkelflis og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

I våtrom er det krav til fukttett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt dusj og servant. I dette tilfellet er det ikke laget fukttett sjikt i våtsone rundt servant. Da dette er et bad med lite eksponering av vann direkte mot veggoverflater, er det gitt TG 2. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og dusj med innfellbare dører i herdet glass.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendig dør – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Innvendig dør.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad og listverk.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

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

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

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanssen, Petter Remen	9578-5997-4-1376242	2025-12-04 14:10:04
Eriksson, Elin Cajsa	9578-5997-4-2473090	2025-12-04 14:24:59

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
4. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0693/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Eddaveien 31D, 0772 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Petter Hansen, Elin Cajsa Eriksson

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP6643184
Forsikret i: IF Forsikring

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Byttet avløpspumpe i baderom nede. Ny 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført en større oppgradering av hovedrørene i sameiet i 2024.

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt tak og beis/behandling utvendig. Ny carport/garasje-anlegg.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradering el-anlegg og oppsett for el-billading gjennomført 2021. Vedlegg sendt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021 når arbeidet ble gjennomført.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvia og Oslo Vest Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjennomført en større oppgradering av hovedrørene i sameiet i 2024. Serwent TT-Teknik.

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: Har vært noe dialog med kommunen for å bruksendre rom nede til soverom. Ikke gått videre, men det er muligheter.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Service sentralyr hvert år. Ny større oppgradering av oljetank til bioolje i 2019.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 1. Arbeid fra sameiet - som kan påvirke noen av statusene du ga (el?)? Service følges og gjennomføres på oljefyr hvert eneste år. 2025 er gjennomført. Ingen feil. Oljetank oppgradert til bio-olje og nytt oppsett. 2019 Elektrisk anlegg oppdatert og opplegg til elbil-lading gjennomført. 2021 Stor røroppgradering i 2024. Nye benkeplater kjøkken i stein 2023 Spraylakkert kjøkkenfronter og øy 2023 Nytt gjerde og utebelysning 2025 Ny oppvaskmaskin kjøkken 2025 Nytt inngangsport i samme stil som gjerde 2025 Egenbygd skyvedør i baderom nede 2025 Ny markise hage 2025 Ny avløpspumpe bad nede 2024 Pusset og behandlet terassebord ute 2024 Nye skapfronter soverom og gang 2024 Nymalt barnerom med plassbygd seng 2023 Bygd inn kjøkkenventilator 2023 Ny løsstein inngangsparti og gang inn i hage 2023 Egenlagd dør i carport til bakdel 2023 Frittstående utekjøkken/benk med betongbunn 2023 Egenbygd tilpasset plassbygd benk spisestue med oppbevaring 2023 Ny smartlås inngangsdør Yale 2022 Pusset gulv og behandling gulv hele bolig 2021

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Tilbakeslag. Utbedret i 2024 av hele sameiet.

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

Beskriv: Observert noen få sølvkre i råkjeller på flere år.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0693/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eriksson, Elin Cajsa	2025-12-04	Hanssen, Petter Remen	2025-12-04

Identifikasjon: bankID Eriksson, Elin Cajsa

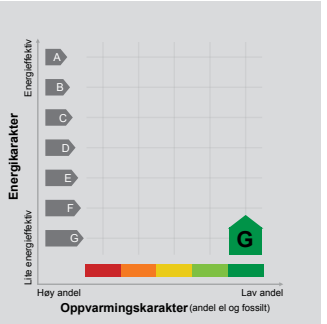
Identifikasjon: bankID Hanssen, Petter Remen

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Eddaveien 31D
Postnummer	0772
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	516
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80056575
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-206799
Dato	11.12.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Spar strøm på kjøkkenet
- Montere automatikk på utebelysning
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1920
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

NORDVIK

nordvikbolig.no

Sameiet Eddaveien 31

Eddaveien 31 C
0772 Oslo

Vår ref: 14-0693/25
Oslo, 10.12.2025

Megleropplysninger på Eddaveien 31D - gnr. 27, bnr. 516, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato**
Petter Hansen	Eddaveien 31D, 0772 Oslo	11.06.1987
Elin Cajsa Eriksson	Eddaveien 31D, 0187 Oslo	15.05.1989

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn: Maja Jasmin Knudsen	Tlf.: 41266942	E-post.: maja.knudsen@gmail.com	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN				
Sameiets eiendommer:	Gnr.: 27	Bnr.: 516	Snr.:	Kommune: Oslo
Sameiets org.nr:	827508322	Tomten er [x] eiet [ ] festet		
Navn på bortfester:		Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	[x] Ja [ ] Nei	Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	[ ] Ja [x] Nei	
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.: If, SP0006643184			
Har sameiet hussoppforsikring?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE				
Medfølger det p-/garasjeplass?	[x] Ja [ ] Nei	Plassens nummer:	Unummerert	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr	

NORDVIK

nordvikbolig.no

DYREHOLD						
Er dyrehold tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Opp til hver enkelt seksjon				
FREMLEIE/GODKJENNELSE						
Er fremleie tillatt?	[x] Ja [ ] Nei	Evt. vilkår for fremleie?	Styregodkjenning			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?				
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE						
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:	
1						
2						
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	[ ] Ja [ ] Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?				
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?					
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr					
Har sameiet formue?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr	Seksjonens andel formue? Kr			
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER						
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 3293	Er det restanse?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, restanse kr		
Forfallsdato:	10. hver måned	Fellesutgiftene inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring, strøm i fellesområder, fyring				
Avregnes fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?	[ ] Ja [x] Nei			
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato			
POSTER TIL SKATTEMELDINGEN						
Seksjonens renteinntekter kr:	0	Seksjonens renteutgifter kr:	0			
GEBYR						
Tas det et gebyr for eierskiftet?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Tas det et gebyr for opplysningene?	[ ] Ja [x] Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:			
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:			

NORDVIK

Nordvik Frogner
Org.nr: 915491065
Parkveien 33b, 0258 Oslo

NORDVIK

nordvikbolig.no

ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER
Skriv her:

For Sameiet Eddaveien 31

Oslo, 11.12.25
Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post v.ellingsen@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

P33 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 915491065
Parkveien 33b
0258 Oslo

Med vennlig hilsen

Vetle Thon Ellingsen
Eiendomsmegler MNEF
+47 469 47 815 / v.ellingsen@nordvikbolig.no

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 762397

Enheten

Organisasjonsnummer:	827 508 322
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET EDDAVEIEN 31
Forretningsadresse:	Eddaveien 31C 0772 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Petter remen Hanssen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	21.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.11.2025

Organisasjonsnr: 827 508 322
SAMEIET EDDAVEIEN 31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Diverse utgifter	Utgifter	-365 921	-278 850
Inntekter	Husleie	375 116	213 742
Sum inntekter		**9 195**	**-65 108**
Driftsresultat		**9 195**	**-65 108**
Netto finans			
Resultat før skattekostnad		**9 195**	**-65 108**
Årsresultat		**9 195**	**-65 108**

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 827 508 322
SAMEIET EDDAVEIEN 31

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum omløpsmidler		0	0
SUM EIENDELER		0	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum egenkapital		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Sum gjeld		0	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		0	0

Organisasjonsnr: 827 508 322
SAMEIET EDDAVEIEN 31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum	Beløp

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Samlet beløp - tilknyttet selskap	Årets	Fjorårets

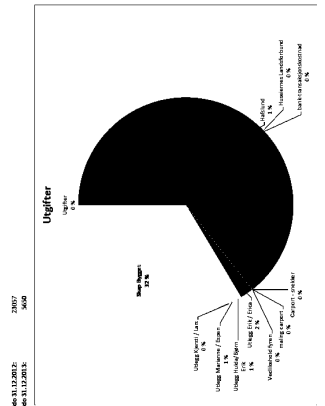
Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern	Årets	Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.



| Saldo pr 31122: 23807,43 | | |

Saldo pr. 31.12.2013 - 2588,00

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
2749	2749	2749	2749	2749	2749	2749	2749	30237
2903	2903	2903	2903	2903	2903	2903	2903	31933
2133	2133	2133	2133	2133	2133	2133	2133	29862
2472	2472	2472	2472	2472	2472	2472	2472	24720
10257	10257	10257	10257	10257	10257	10257	10257	**116752**
10257	10257	10257	10257	10257	10257	10257	10257	106089

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
								20000
								SUM

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum	
	9488			9488				31566	forsikring betalt i desember gjelder da tom februar 2015
								32400,8	
889,45			632					2506,26	
								890	
								0	
8409,06			8461		8461			33687,06	
								0	
								0	
								0	
								0	
								0	
								0	
								0	
								0	
9298,51	**9488**	**0**	**9093**	**9488**	**8461**	**0**	**0**	**101050,12**	

Inntekter	116752
Ekstra innbetaling	20000
Utgifter	101050,12
Rest	35701,88

Vanlig mnd husleie

2749	2749
2903	2903
2133	2133
2472	2472
10257	

Klassifisering: Åpen

2023

Saldo 01.01.2021: 28122,67

Inntekter	Januar	Februar	Mars	April	Mai
Husleie					
Seksjon 3 - Knudsen	3848	9208	4406	4406	4406
Seksjon 4 - Skogvik-Trehjørningen	4072	9732	4662	4662	4662
Sekjon 1 - Ericsson/ Hansen	2860	7020	3293	3293	3293
Seksjon 2 - Nesbakk Wold	3311	8131	3819	3819	3819
Inntekt kundeutbytte Gjensidige					
Total	14091	34091	16180	16180	16180

Utgifter, rødt er estimerte	Januar	Februar	Mars	April	Mai
Gjensidige	2917	2917	2917	2917	2917
Fyringsolje Certas	26037,5	26712,5	21905,00	28612	
Hafslund	754,5	684	689,00	649,00	548,09
Huseiernes Landsforbund					
Bank-transaksjonskostnad					
Kommunale utgifter			16398,5		
Feieren AS					
Åpen					
Åpen					
Vedlikehold fyren					
Energico fyr					
Utlegg Øystein/Anette					
Utlegg Morten/ Cecilie					
Utlegg Petter/ Kajsa					
Utlegg Kjersti / Lars					
Utgift pr måned	**29709**	**30313,5**	**41909,5**	**32178**	**3465,09**

Klassifisering: Åpen

Juni ekstra	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	ekstra?
	4406	4406	4406	4406	4406	4406	
	4662	4662	4662	4662	4662	4662	
	3293	3293	3293	3293	3293	3293	
	3819	3819	3819	3819	3819	3819	
3760							
3760	16180	16180	16180	16180	16180	16180	

3360

Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
2917	3300	3300	3300	3300	3300	3300	37302
			29746		30000		163013
518	651	633	599	600	600	600	7525,59
16492,00		16619		16500			
					5000		
19927	**3951**	**20552**	**33645**	**20400**	**38900**	**3900**	**278850,1**

-65108,1

Desember	Sum
4406	57116
4662	60424
3293	42810
3819	49632
	3760
16180	**213742**

Klassifisering: Åpen

2023

Saldo 01.01.2024: 23.083,36

Inntekter	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni ekstra	Juni	Juli	August	September	Oktober
Husleie											
Seksjon 3 - Knudsen	3848	9208	4406	4406	4406		4406	4406	4406	4406	4406
Seksjon 4 - Skogvik-Trehjørningen	4072	9732	4662	4662	4662		4662	4662	4662	4662	4662
Sekjon 1 - Eriksson/Hanssen	2860	7020	3293	3293	3293		3293	3293	3293	3293	3293
Seksjon 2 - Nesbakk/Wold	3311	8131	3819	3819	3819		3819	3819	3819	3819	3819
Kundeutbytte Gjensidige						3760					
Total	14091	34091	16180	16180	16180	3760	16180	16180	16180	16180	16180

3360

Utgifter, rødt er estimerte	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November
Gjensidige	2917	2917	2917	2917	2917	2917	3300	3300	3300	3300	3771
Fyringsolje Certas	26037,5	26712,5	21905,00	28612					29746		23904,45
Hafslund	754,5	684	689,00	649,00	548,09	518	651	633	599	214,65	836,91
Huseiernes Landsforbund											
Bank-transaksjonskostnad											
Kommunale utgifter			16398,5			16492,00		16619		16 586,44	
Feieren AS											
Åpen											
Åpen											
Vedlikehold fyren											
Energico servicefyr											4701
Utlegg Øystein/Anette											
Utlegg Morten/ Cecilie											
Utlegg Petter/ Kajsa											
Utlegg Kjersti / Lars											
Utgift pr måned	**29709**	**30313,5**	**41909,5**	**32178**	**3465,09**	**19927**	**3951**	**20552**	**33645**	**20101,09**	**33213,36**

Klassifisering: Åpen

November	ekstra?	Desember	Sum
4406		4406	57116
4662		4662	60424
3293		3293	42810
3819		3819	49632
			3760
16180		16180	**213742**

Desember	Sum
3771	38244
	156917,45
657,42	7434,57
4428,42	**273392,96**

Avregning
-59650,96

2024

Saldo 17.02.2025: 52 937,33

Inntekter	Januar	Februar	Mars	April
Husleie				
Seksjon 3 - Knudsen	4406	4406	4406	4406
Seksjon 4 - Skogvik-Trehjørningen	4662	4662	4662	4662
Sekjon 1 - Eriksson/Hanssen	3293	3293	3293	3293
Seksjon 2 - Nesbakk Wold	3819	3819	3819	3819
Inntekt Kundeutbytte Gjensidige				
Inntekt Renter bank 1				
Inntekt Renter bank 2				
Forsikringsoppgjør				
Total	16180	16180	16180	16180

Utgifter, rødt er estimerte	Januar	Februar	Mars	April
Gjensidige forsikring	3771	3771	3771	3771
Fyringsolje Certas	23904,45	22747,03		
Fortum Strøm	646,12	467,35	420,17	409,25
Kommunale utgifter				19018,91
Utgift honorar styrelder*				
Bank-transaksjonskostnad	2	2	2	2
Rehabilitering rør sameiet				
Åpen				
Åpen				
Utlegg Mons/Maja				4885
Utlegg Morten/Cecilie				
Utlegg Petter/Cajsa				
Utlegg Kjersti/Lars				
Utgift pr måned	**28323,57**	**26987,38**	**4193,17**	**28086,16**

*Positive renter på konto **bank 1** betales ut 31.12 hvert år - inntekten har i år gått ut igjen so
Inntekt og utgift går da i 0.

Klassifisering: Åpen

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
4406	4406	4406	4406	4406	4406	4406	45227,87	**93693,87**
4662	4662	4662	4662	4662	4662	4662	45483,87	**96765,87**
3293	3293	3293	3293	3293	3293	3293	44114,87	**80337,87**
3819	3819	3819	3819	3819	3819	3819	44640,87	**86649,87**
4133								**4133**
							1026	**1026**
				4885		7625		**12510**
20313	16180	16180	16180	21065	16180	23805	180493,48	**375116,48**

Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Desember	Sum
3771	3891	3881	3881	3881	3881	3881	3881	**46032**
						23320,8		**69972,28**
422,68	453,2	443,27	407,09	444,41	456,79	530,83	673,45	**5774,61**
19154,91			19121,05		19121,05			**57294,87**
							1026	**1026**
2	2	2	2	2	2	2	2	**24**
					17625	163287,5		**180912,5**
								4885
23350,59	**4346,2**	**4326,27**	**4290,09**	**4327,41**	**41085,84**	**191022,13**	**5582,45**	**365921,26**

[redacted]

n honorar til styreleder for arbeid og dekke negative renter på privat konto

Klassifisering: Åpen

VEDLEGG 1

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EDDAVEIEN 31

Vedtekter fastsatt/vedtatt på sameiermøte 2. mars 2000.

* * *

§ 1 Sameiets navn og karakter.

«Boligsameiet Eddaveien 31» er et sameie organisert etter lov av 23. mai 1997 om eierseksjoner og som omfatter eiendommen gnr. 27, bnr. 516 i Oslo kommune.

Sameiet består av 4 - fire - boligseksjoner.

§2 Sameiebrøkene.

Eiendommen ble seksjonert i 1982. Sameiebrøkene ble fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes areal.

§ 3 Sameiermøtet.

Alle sameierene har rett til å delta i sameiermøte. En sameiers ektefelle eller samboende har også rett til å delta.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

I sameiermøte har sameierene stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Står stemmene likt i saker som krever alminnelig flertall, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierene om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til en hver tid holdes tilgjengelig for sameierene.

Den enkelte sameier er bundet av lovlige vedtak i sameiermøtet, som har fått tilstrekkelig flertall.

§ 4 Innkalling til sameiermøte.

Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Vil det bli foreslått vedtak som bare kan gjøres med minst to tredjedelers flertall, skal hovedinnholdet av forslaget gjengis.

Det ordinære sameiermøtet skal alltid og uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen:

a) behandle styrets årsberetning,
b) behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt fra foregående kalenderår og
c) velge styreleder.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal regnskapsoversikt sendes alle sameierene. Dokumentet skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

§ 5 Sameiermøtets myndighet/kompetanse.

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller disse vedtektene treffes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøte for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierene i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for en eller flere av bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12, 2, ledd, 2. punktum (oppdeling av seksjoner som medfører opprettelse av nye seksjoner og øking av det samlede stemmeantall),

- tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- og bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

Endring av vedtektene krever minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre. Alle sameierene skal være medlemmer av styret. Dersom en seksjon har flere eiere, skal det utpekes en representant som styremedlem. Styrelederen velges særskilt av sameiermøtet.

Styret representerer sameierene i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Sameierene forpliktes ved underskrift av styrelederen og ett styremedlem i fellesskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierene i saker som gjelder sameierenes felles rettigheter og plikter. Er styreleder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

§ 7 Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 8 Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter.

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierene etter størrelsen på sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameierene det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling av fellesutgiftene enn nevnt i første avsnitt.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierene på sameiermøte eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøte har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje avsnitt har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierene etter sameierbrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameierene det gjelder.

§ 9 Fysisk råderett

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Iht. avtaler av 15.03.88, 10.01.91 og 26.01.91 er det bestemt at eieren(e) av snr. 1 har enerett til bruk av nærmere definert areal i kjeller og hage. Det samme gjelder for eieren(e) av snr. 3. Eieren(e) av snr. 2 har enerett til bruk av loft over sin bruksenhet og nærmere definert del av hagen. Tilsvarende gjelder for eieren(e) av snr. 4. Det vises forøvrig til tidligere inngåtte avtaler.

På bakgrunn av eierseksjonsloven av 1997 kun aksepterer midlertidig enerett til bruk av bestemte fellesarealer, settes varigheten frem til sameierene har gjennomført lovlig fattet vedtak om reseksjonering slik at angjeldende fellesarealer blir omgjort til deler av sameierenes bruksenheter (tilleggsdeler), dog ikke utover 10 år fra vedtagelse av disse vedtekter.

Sameierene kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 10 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

§ 11 Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde sin bruksenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierene.

Det påhviler samtlige sameiere å holde fellesarealene forsvarlig vedlike, herunder byggningskropp, tak, vinduer mv. Dog påhviler det kun hjemmelsinnehaverne av snr. 1 og snr. 2 og vedlikeholde inngangsparti og veranda/terrasse tilhørende deres del av bygingen. Tilsvarende påhviler det bare hjemmelsinnehaverne av snr. 3 og snr. 4 og vedlikeholde inngangsparti og veranda/terrasse tilhørende deres del av bygningen.

§ 12 Mislighold, fravikelse m.m.

Sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser etter disse vedtektene eller på andre måter, kan pålegges å selge sin seksjon.

Mislighold:
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse (se nedenfor).

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

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

Fravikelse:
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13.

Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg om salg grunnet vesentlig mislighold.

Etter ovenfor nevnte regler kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 13 Eierseksjonsloven

Forøvrig gjelder eierseksjonsloven.

* * *

Oslo 2. mars 2000

Snr. 4
Christian Kjellsby / Trine Kjellsby

Snr. 2
Anette Mittet Gjertsen

Snr. 3
Karin Naphaug

Snr. 1
Pia Johnsen iht. fullmakt fra Kjell Ulrichsen

VEDLEGG 2

HUSORDENSREGLER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET EDDAVEIEN 31

Fastsatt på sameiermøte 2. mars 1999.

Disse ordensregler erstatter tidligere reglement for sameiet av 16.10.1994.

* * *

Regler om ro og orden i leilighetene

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 og til 06.00. Unntagelse gjøres ved et rimelig antall selskaplige anledninger når tilbørlig hensyn tas og naboer varsles.

Bruk av vaskekjeller

Vaskekjelleren skal normalt ikke benyttes mellom kl. 22.00 og 08.00.

Vaskekjelleren skal holdes ren av de sameierene som benytter fellesrommet. Vasking går på rundgang.

Kjellerarealer

Gang i kjeller skal ikke benyttes til oppbevaringsplass. Private eiendeler henvises til de respektive boder.

Sameiets redskaper

Redskaper og lignende tilhørende sameiet skal settes på plass etter bruk.

Uteområder

Felles og egne uteområder skal holdes ryddig og gi et ordentlig inntrykk. Gresset skal slås regelmessig.

Parkeringsplass og tilstøtende uteareal skal måkes om vinteren når dette er påkrevd.

Biloppstillingsplass

Til hver seksjon hører en biloppstillingsplass.

Disse skal ikke benyttes av andre enn sameierene med mindre det for det enkelte tilfelle er gitt tillatelse til dette.

Det skal normalt ikke parkeres på arealet mellom biloppstillingsplassene og bygningen, med mindre det er tale om korte stopp. Slik parkering må under enhver omstendighet ikke stenge adkomsten for inn-/utkjørsel, herunder til sameierenes biloppstillingsplasser.

Arealer (BRA) for Sameiet Edda		
	Lybeck	**Nesbakk/Wold**
Seksjon	*D*	*C*
Kjeller	20 m2	
1. Etg.	80 m2	5 m2
2. etg.		85 m2
Loft		27 m2
Sum	**100 m2**	**116 m2**
%-andel	*20,8 %*	*24,1 %*

veien 31.		
Brekke/Omreng	**Skogvik/Trehjørningen**	**Totalt**
B	*A*	
25 m2		
104 m2	7 m2	
	99 m2	
	31 m2	
129 m2	**136 m2**	**481 m2**
26,8 %	*28,3 %*	**100,0 %**

Husleie fordeling for Sameiet Eddaveien 31.		
	Lybeck	**Nesbakk/Wold**
Seksjon	*D*	*C*
Kjeller	20 m2	
1. Etg.	80 m2	5 m2
2. etg.		85 m2
Loft		27 m2
Areal	100 m2	116 m2
%-andel	*20,8 %*	*24,1 %*
Husleie	1913	2215
15% økning	287	332
Ny husleie fra 1. april 2017	**2 200**	**2 547**
30% økning og sparing avtalt 29.10.18. Formål oljefyr	660	764
Husleie januar 2018	**2 860**	**3 311**
Innbetaling oljefyr baset på %-andel, totalt 100 000	20,773	24,096

Brekke	**Skogvik/Trehjørningen**	**Totalt**
B	*A*	
25 m2		
104 m2	7 m2	
	99 m2	
	31 m2	
129 m2	136 m2	481 m2
26,8 %	*28,3 %*	100,0 %
2573	2724	113094
387	409	1 415
2 960	**3 132**	**130 071**
888	940	3252
3 848	**4 072**	**133 323**
26,797	28,334	100,000

Arealer (BRA) for Sameiet Eddaveien 31.					
	Lybeck	Nesbakk/Wold	Deram / Munthe-Kaas	Skogvik/Trehjørningen	Totalt
Seksjon	*1*	*2*	*3*	*4*	
Kjeller	20 m2		25 m2		
1. Etg.	76 m2		104 m2	7 m2	
2. etg.		85 m2		99 m2	
Loft		27 m2		31 m2	
Sum	**96 m2**	**111 m2**	**129 m2**	**136 m2**	**472 m2**
%-andel	*20,3 %*	*23,5 %*	*27,3 %*	*28,9 %*	**100,0 %**

Husleie fordeling for Sameiet Eddaveien 31.					
	Lybeck	Nesbakk/Wold	Deram / Munthe-Kaas	Skogvik/Trehjørningen	Totalt
Seksjon	*1*	*2*	*3*	*4*	
Areal	96 m2	111 m2	129 m2	136 m2	472 m2
%-andel	*20,3 %*	*23,5 %*	*27,3 %*	*28,9 %*	100,0 %
Husleie	**1913**	**2215**	**2573**	**2724**	**113094**

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

S.-nr. 532. 1917.

Bdag 1. 33 455

Ekspeditions-Dokument

angaaende Fjaamyahm. No 4.

paa gr.-nr. 1. 33 br.-nr. 1

tomt nr. 25. 2 til gate nr. 1050 c. 1055

Eier: D/s Vidre Holmen.

Ansvarshavende: Fagm. Edmund Olsen

Indlevert 30 Juni 1917. Attestert

REGULERINGSCHEFEN
10-7-1917
AKER

V

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvor idt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 3 Juli 1917.

E. Olsen

Tomt nr 2 til gate 1055

AKERS VESTRE DISTRIKT 3-7-17

V. 410-B.

Sendes hr. avdelingssjef for nærmere oplysning angaaende bygningens beliggenhet i forhold til den paa situationsplanen med blaat indtegnede private vandledning.

Akers overingeniørs kontor, den 3 aug 1917.

E. Loffen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SMS Arkitekter AS
Pilestredet 75 D
0354 OSLO

Dato: 22.01.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201205527-14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	EDDAVEIEN 31A	Eiendom:	27/516/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Eddaveien 31 A v/Kjersti Nesbakk	Adresse:	Eddaveien 31 A, 0772 OSLO
Søker:	LOF arkitekter AS	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST - EDDAVEIEN 31 A

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 05.12.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

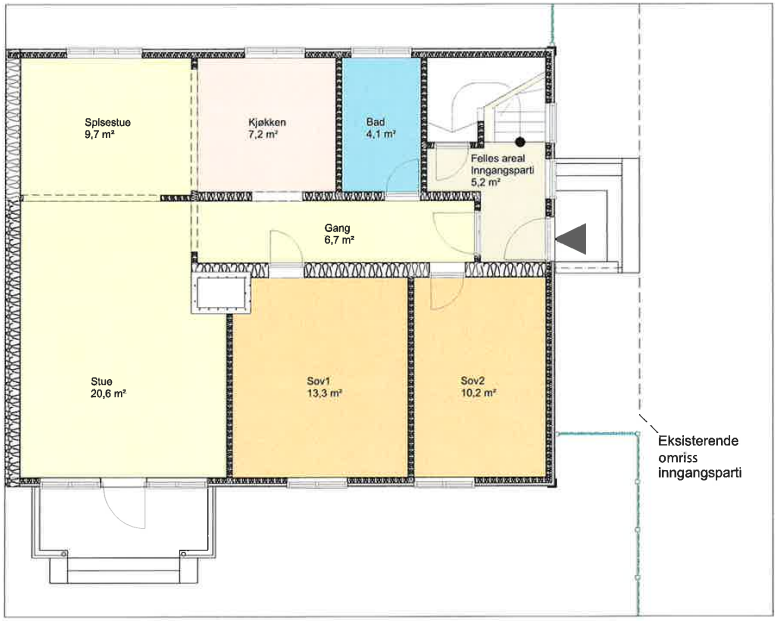
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Vest

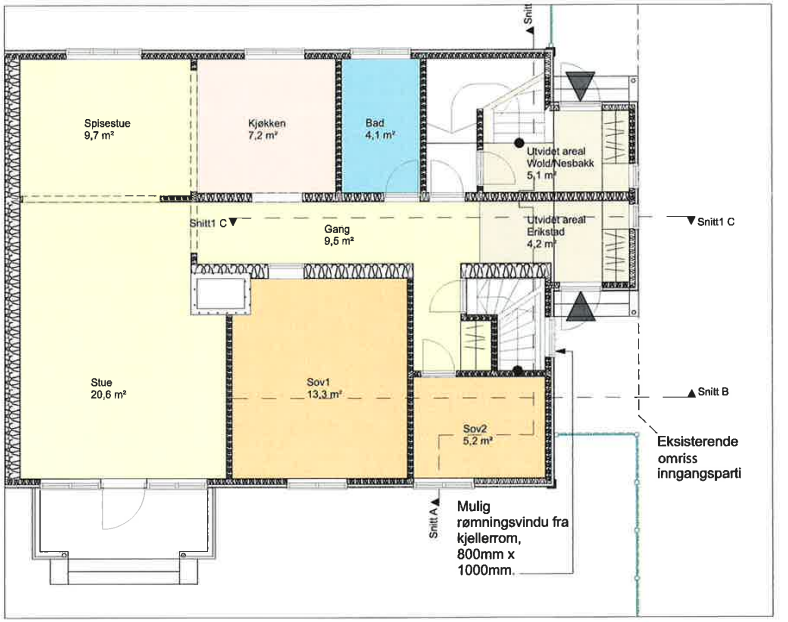
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.01.2014 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Eddaveien 31 A v/Kjersti Nesbakk, Eddaveien 31 A, 0772 OSLO, kjersti.nesbakk@mediacom.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang



1. Etasje, Eksisterende 1:100



1. Etasje, Ny situasjon 1:100

rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Prosjekt
Søknad om oppdeling av inngangsparti.

Adresse
Eddaveien 31A

Gnr/Bnr
27/516

DAK filnavn
Eddaveien31_2.pln

Tegningsstatus:
Rammesøknad

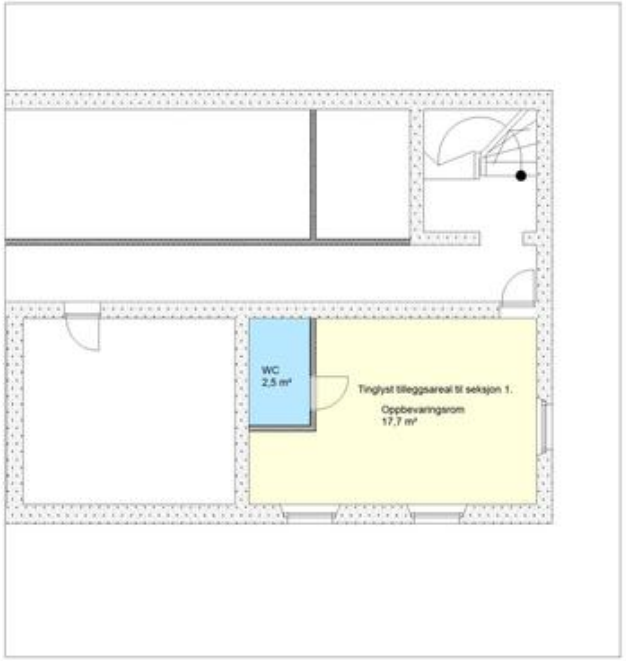
Dato	Mål v/A3:	Tegnet	Kontr.	Ansv.
				EE

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

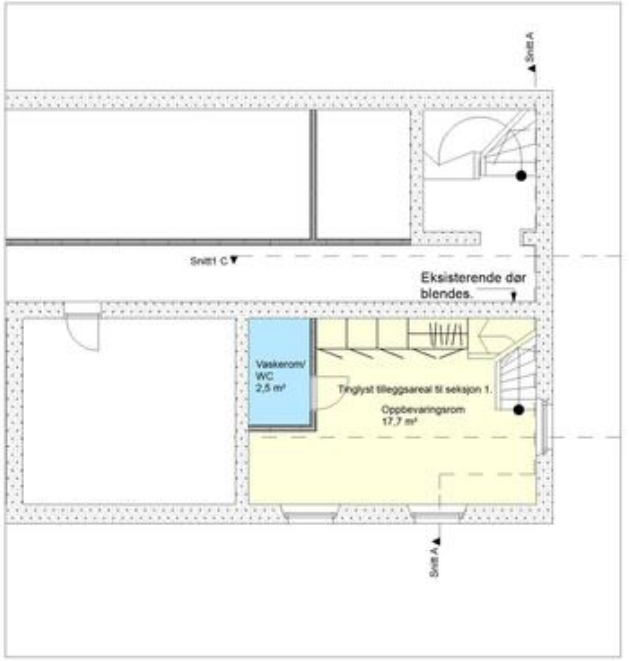
Tittel
Plan 1. Etasje

Tegn. nr.
E-04

Rev.



0. Kjeller, Eksisterende 1:100



0. Kjeller, Ny situasjon 1:100

A	Tilleggsarealets funksjon forblir uendret	19.06.12		
rev	korreksjoner	dato	kontr	sign

Prosjekt
Søknad om oppdeling av inngangsparti.

Tegningsstatus:
Rammesøknad

Adresse
Eddaveien 31A

Gnr/Bnr
27/516

DAK filnavn
Eddaveien31_2.pln

Dato	Mål v/A3	Tegnet	Kontr.	Ansv.
				EE

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 20, www.lof.no

Tittel
Plan 0. Kjeller

Tegn. nr.
E-05

Rev.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
EDDAVEIEN 31

Dato: 09.09.2022

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86457306
6722500

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 516

Vi viser til bestilling av 20220909 for EDDAVEIEN 31.

GNR. 27 BNR. 516

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.05.1918.

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

807 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

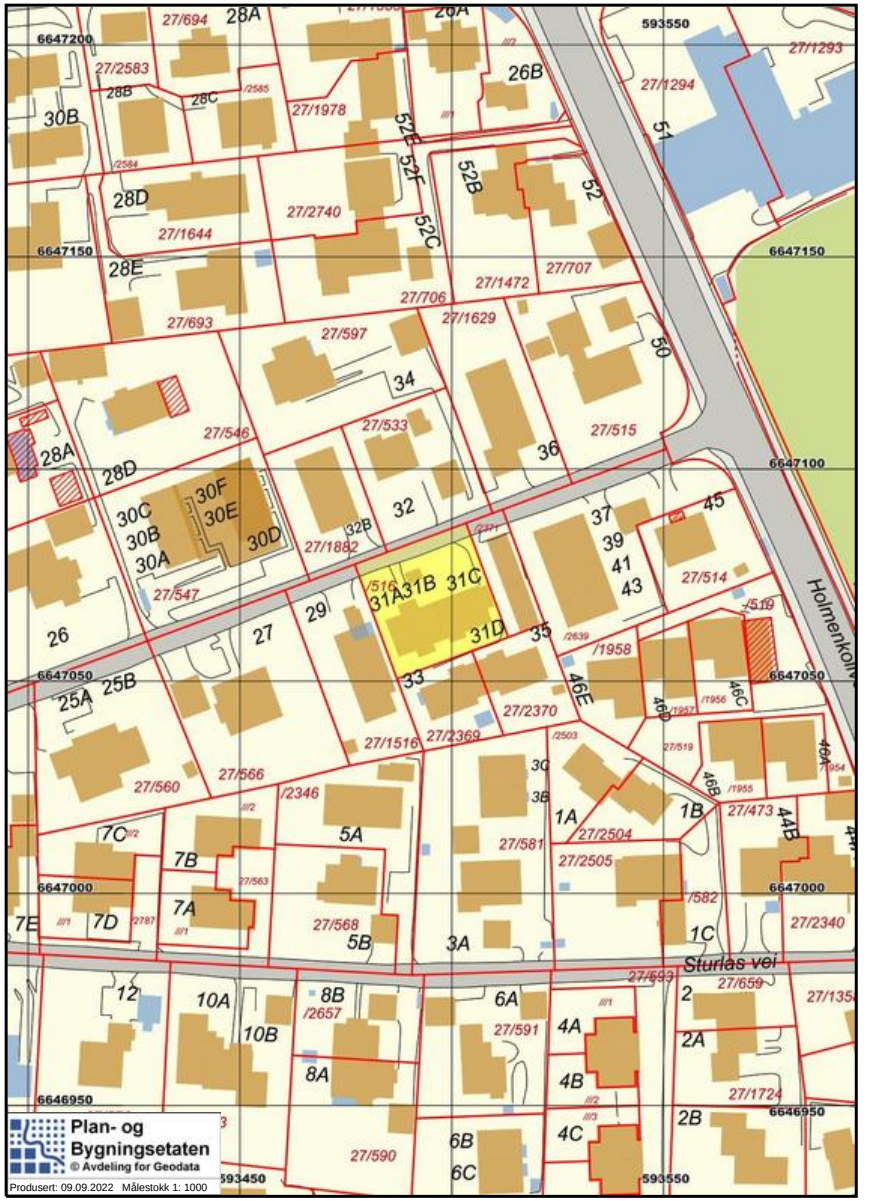
Kristin Tveit
Enhetsleder

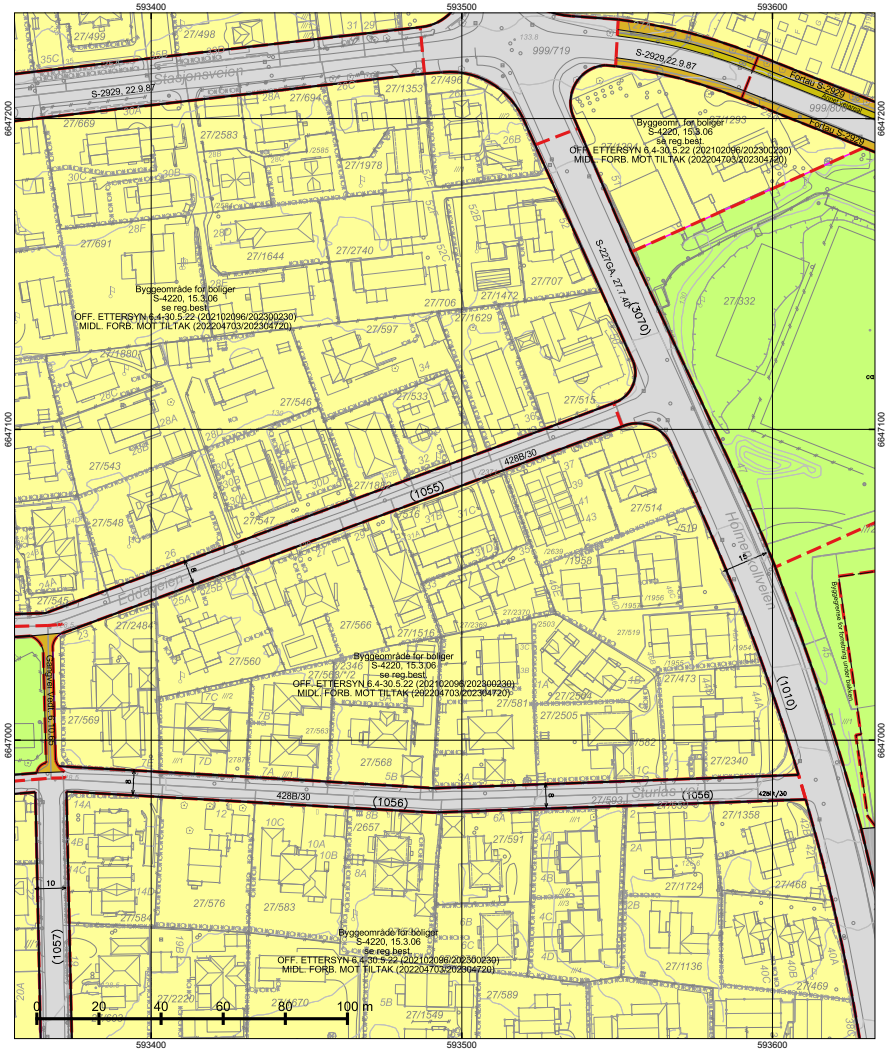
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 42 - Idretts-/sportsanlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

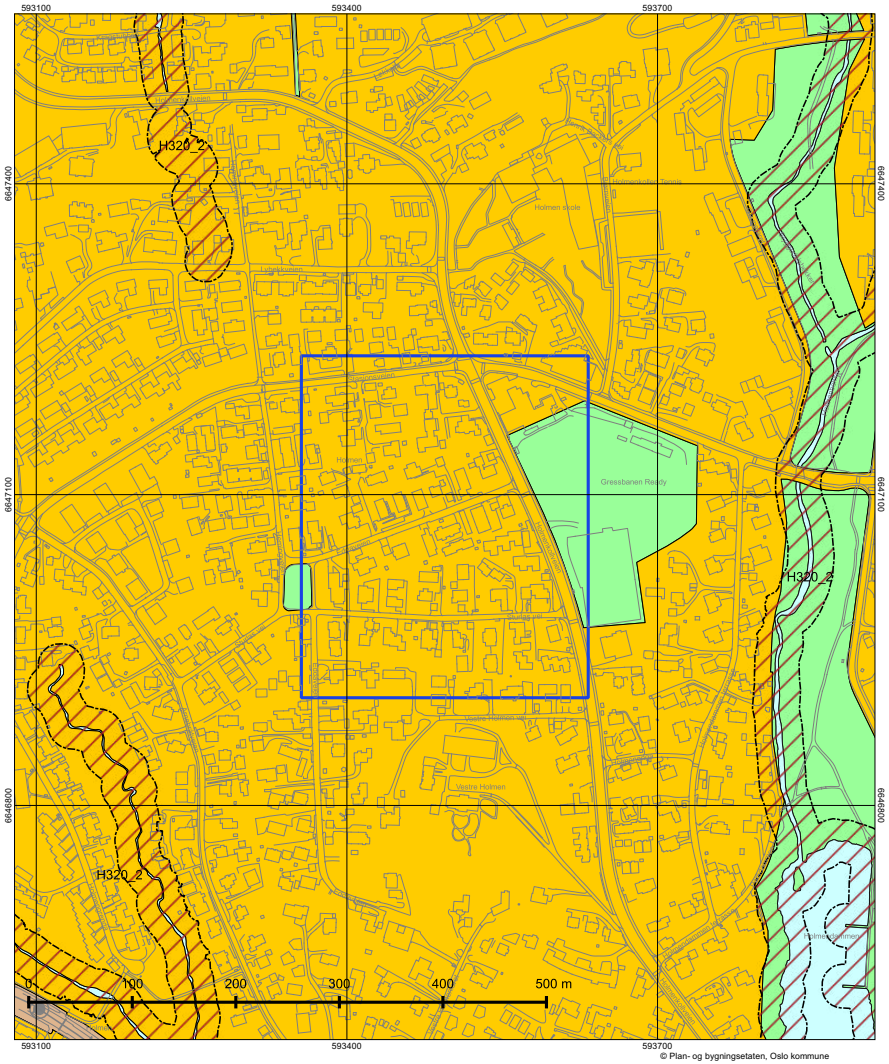
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150381/ 86523082
Deres ref.:
Adresse: Eddaveien 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/516

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 - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150381/86523082
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.

Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

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 FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

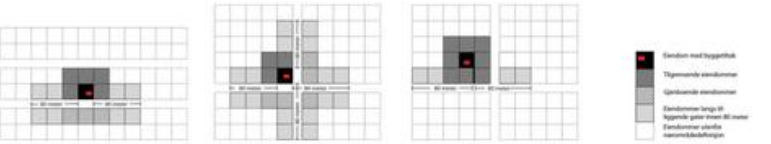
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a : Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b: Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c: Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

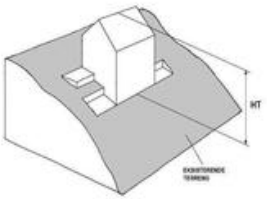
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

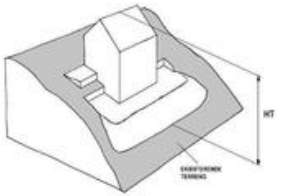
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468115/15292078
Bestilling: C3 2021-04-14 (8) 78

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9065	105	1.4.1982	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

BEGJÆRING OM

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV EDDAVEIEN 29 B.

GNR. 27, BNR. 516 OSLO

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

82 009065

Rett kopi bekreftes
Kristin Pettersen

STATENS KARTVERK

1. På eiendommen gnr. 27, bnr. 516, Eddaveien 29B, Oslo 3 er det i dag oppført en firemanns-bolig. Tilsammen er det i dag fire leiligheter.

2. Leilighetene disponeres som boliger, hvor to og to leiligheter har felles inngang.

3. Bygget er overensstemmende herved delt opp i 4 eierseksjoner.

4. Eierne av de enkelte seksjoner er sameiere i bebyggelse og grunnen for ideelle andeler, med eksklusiv disposisjonsrett over nærmere bestemte rom.

5. Den enkelte eierandels størrelse er som nedenforstående fordelingsliste og tilhørende tegninger og planer viser.

6. Sameiet forbeholder seg panterett for kr 10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, med prioritet uten opptrinnsrett etter kr 500.000.-. Styret plikter å vike prioritet til etter 90% av verditakst til enhver tid.

7. Sameierne fraskriver seg sin forkjøpsrett etter sameielovens § 11.

8. FORDELINGSLISTEN:

seksjon nr.	leilighet nr.	etasje	bod nr.	brutto areal	sameieandel
1	1	1	1	89.0	89/386
2	2	2	2	89.0	89/386
3	3	1	3	104.0	104/386
4	4	2	4	104.0	104/386
			sum		386/386

Kjelleretasje samt loft eies i sameie.

Som bilag til denne begjæring følger planer for begge etasjer, samt situasjonskart.

OSLO * SKIFTERETT *

Oslo, den 15. mars 1982

Rigmor Kristine Andersens dødsbo
v/advokat Peter Emil Petersen

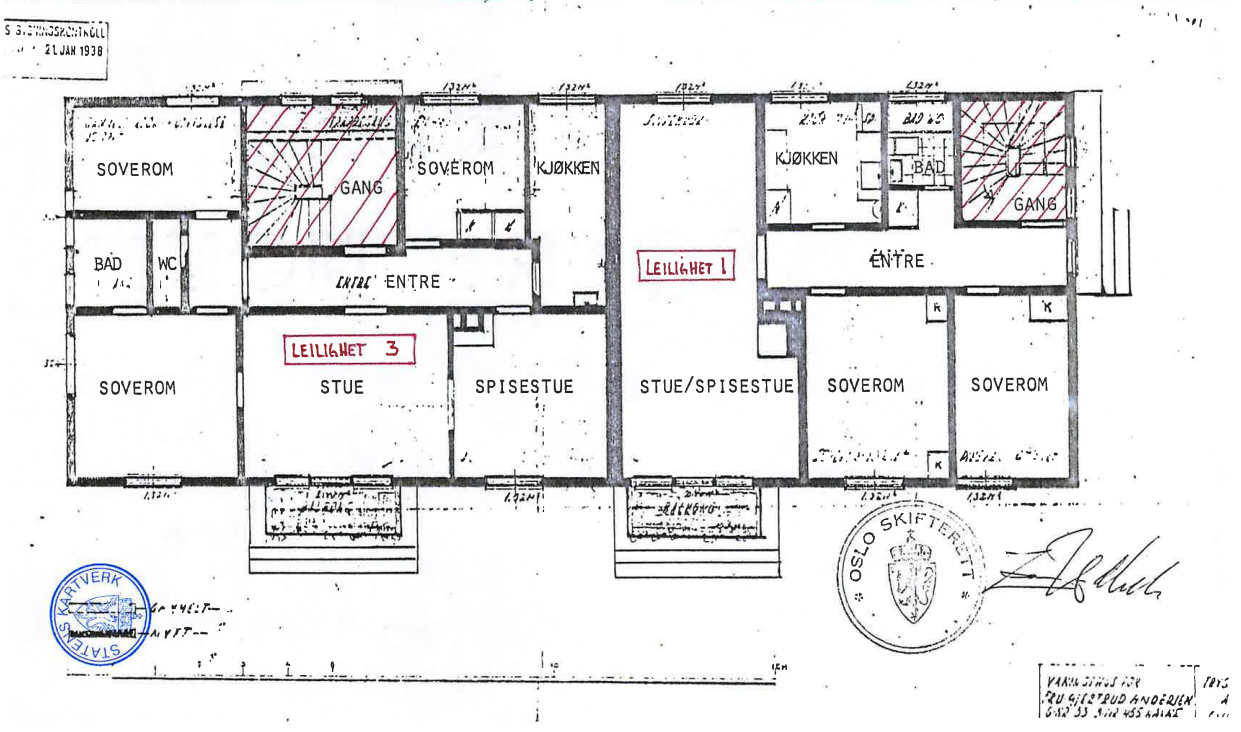
Det bekreftes av ovennevnte har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 18 år.

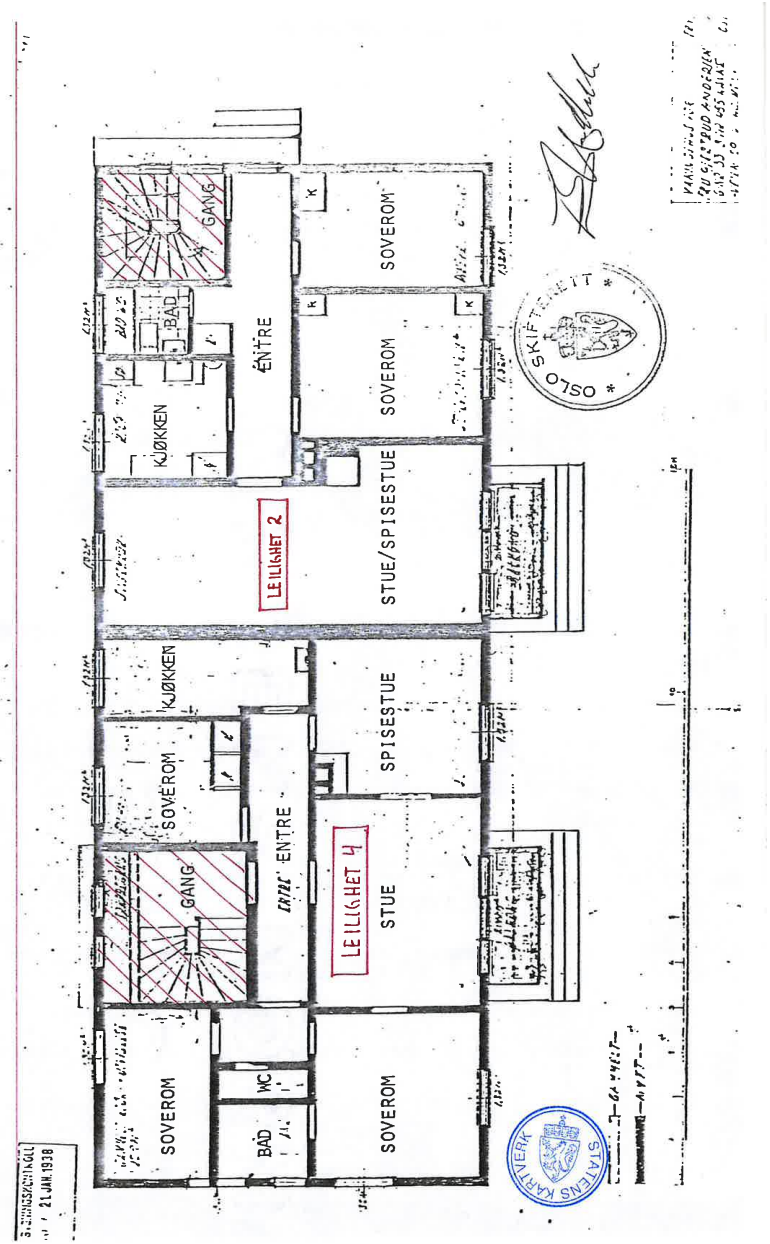
ADVOKAT
PETER E. PETERSEN

OSLO, DEN 15.2.1982

1. ETASJE

RIGMOR KRISTINE ANDERSENS DØDSBO
V/ADVOKAT PETER EMIL PETERSEN

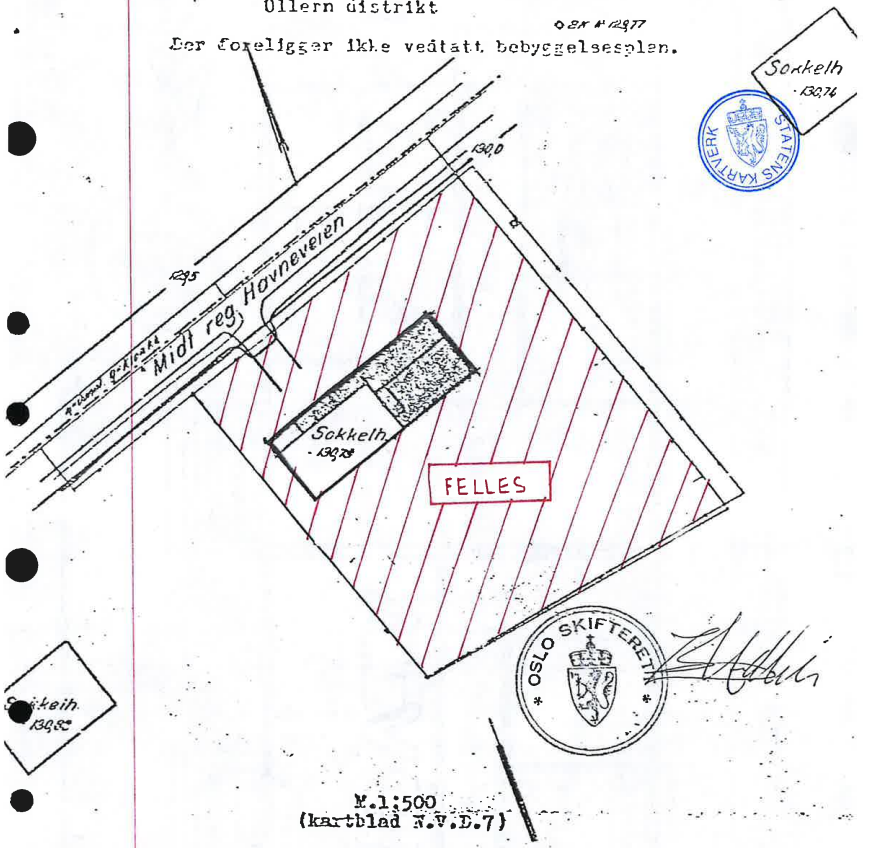




Areal 2660.9 m2.
Holmen.

Ullern distrikt

Der foreligger ikke vedtatt bebyggelsesplan.



M.1:500
(kartblad N.V.D.7)

gshus med utbygg samt uthus og en nødvendig terrassering av tomten må inn
s av anmelderen og bygningenes utvendige mål påskrives.

höide for overkant sokkel er 130,79m (Utfylles av anmelderen).

s byggeflukten forandret må dispensasjonsandragende herom innsendes til r
evesenet.

urr. av bygningens höide og/eller veggkonstruksjon er minsteavstand til
rense.\\\meter (Utfylles av bygningsvesenet)
rtets kostende betales kr. 10.- ved kartets rekvisisjon. Resten av gebyret
betale samtidig med bygningsgebyrene.

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468118/15292093
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 63

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2724	105	3.3.1965	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
May Elin Marlbo

Erklæring
vedrørende

3 MARS 1965
2724

Gnr 27 bnr 516 Eddaveien 29
Eiendom

Enebolig med garasje — 65/376
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 1/3-65 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 104, 9 lb i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 2/3 - 65

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriften er riktig bekreftes:
A.S.R.

3000. R. A. 1097/62.

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468121/15292108
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 75

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12953	105	9.5.1983	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo
STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
10 MAI 83 012953
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som eier av Eddaveien 29b, gnr. 27, bnr. 516, avgir herved nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avløyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av Eddaveien 29b, Oslo 3, gnr. 27, bnr. 516, forplikter seg til å skyfe kloakkpumpeanlegget og forbinde eiendommens kloakk-uttrekk ved naturlig fall til hovedkloakk så snart det er lagt sånn hovedkloakk som er tilgjengelig for eiendommen.

Undertegnede forplikter seg videre til å sørge for at kloakkpumpeanlegget med jevne mellomrom, minst 1 gang pr. år, blir undergitt sakkyndig kontroll og ettersyn slik at det til enhver tid er i drifts-messig og forskriftsmessig korrekt stand.

Oslo, 5.3.83

Steinar Moe

Tore Valdem

Tore Valdem

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468123/15292118
Bestilling: C3 2021-04-14 (8) 67

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21777	105	17.8.1982	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Kristin Pettersen

STATENS KARTVERK

DAGBOKFØRT
17.AUG.82 021777
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

E R K L Æ R I N G

Mellom eierene av gnr. 27, bnr. 516, adresse: Eddaveien 29 B, Oslo og fremtidige utskilte parseller er det inngått følgende overenskomst:

Undertegnede eiere anlegger felles stikkledninger for vann og avløp fra hovedledninger i Eddaveien. Ledningsanlegget utføres etter planer som er godkjent av Oslo vann og kloakkvesen.

Ledningseierene er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneierene som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom forplikter seg til ikke å gjøre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige, likeså gis det fri adgang for vedlikeholds og reparasjonsarbeider.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst tinglyses på samtlige av de berørte eiendommer. Overenskomsten kan ikke avlyses uten etter skriftelig samtykke fra Oslo vann og kloakkvesen.

Oslo...11/8-82.....

Gnr. 27 Bnr. 516

sign.

090354 32369

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468122/15292113
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 58

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21654	105	29.7.1983	BEST. OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Adv. Ivar Moe's Eiendomsavdeling A/S.Prof.Dahlsgt. 22.Oslo 3.

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 27 BNR. 516, BNR. 2369, BNR. 2370 OG BNR. 2371.

DAGBOKFØRT
29. JUL. 83 21654
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ATKOMSTVEI

Gnr. 27 bnr. 516, bnr. 2369 og bnr. 2370
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei
(4 meter bred)
fra Eddaveien
over gnr. 27 bnr. 516 og bnr. 2371
i disse eiendommers felles grense frem til
biloppstillingsplasser beliggende på gnr. 27 bnr. 2371.
Eiendommene skal ha felles inn- og utkjøringssted
som vist med rød farge på kart på baksiden.

GANGATKOMST

Gnr. 27 bnr. 2369
skal ha bruksrett til gangatkomst
(2 meter bred)
fra gnr. 27 bnr. 2371
over gnr. 27 bnr. 2370
langs denne eiendoms nordre grense
som vist med gul farge på kart på baksiden.

BILOPPSTILLINGSPLASSER

Gnr. 27 bnr. 516
skal ha bruksrett til 4 biloppstillingsplasser,
og gnr. 27 bnr. 2369 og bnr. 2370
skal hver ha bruksrett til 2 biloppstillingsplasser
(totalt 8 plasser)
på gnr. 27 bnr. 2371
som vist med blå farge på kart på baksiden.

AVSTAND FRA ANNEN BYGNING.

Avstand fra bygning på gnr. 27 bnr. 516
til bygning på gnr. 27 bnr. 2369 og bnr. 2370
skal ikke være mindre enn 8 meter.
Vist på skisse på baksiden.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne
som heftelse på gnr. 27 bnr. 516, bnr. 2370 og bnr. 2371
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra
Oslo bygningsråd.

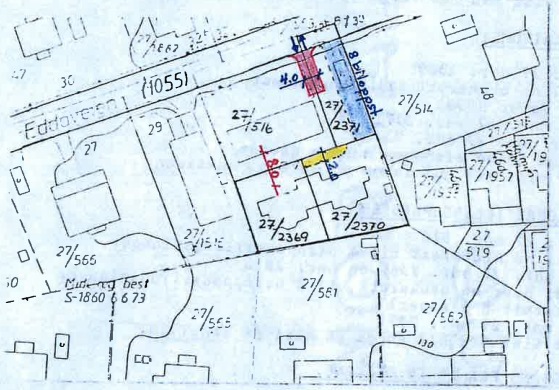
Oslo, den 21.7.83

For gnr. 27 bnr. 516, bnr. 2370 og bnr. 2371

TORE VALDEM. STEINAR MOE.
(Hjemmelsinnehavere)

Avskriftens riktighet bekreftes

Rett kopi bekreftes
Mary Ellin Mathiesen


(10551)
Fabriksgatan
27/1516
27/2371
27/2369
27/2370
27/566
27/561
27/563
27/514
27/519
27/1957
4.0
8.0
Murad Ej best
S-1860 66 73

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468120/15292103
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 27

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
22293	105	23.8.1982	BEST. OM ADKOMSTRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
May Elin Maribo

STATENS KARTVERK

SKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
23 AUG
AUG.82 022293
TAGBOKFØRT

D e l i n g s e r k l æ r i n g jnr. 82/1487

I anledning deling av eiendommen gnr. 27 bnr. 516
Eddaveien 29 B som ~~XXXXXXXXXXXX~~skal bebygges
med tomannsbolig erklærer undertegnede eier/
fester at eierne/festerne etter delingen like overfor hverandre har de samme rettigheter som de tidligere hadde for at eiendommen skal funksjonere som én selvstendig eiendom, herunder rett til adkomst, fellesanlegg, fellesareal, reparasjon og vedlikehold.

Videre erklærer undertegnede eier/fester at eierne/festerne etter delingen er solidarisk forpliktet overfor de krav og pålegg bygningsmyndighetene kan stille etter bygningslov, bygningsvedtekt og forskrifter m.v. med hensyn til fellesanlegg og fellesareal.

Denne erklæring gjelder også for senere eiere/festere og kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 16. august 1982

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468119/15292098
Bestilling: C3 2021-04-14 (8) 77

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6791	105	23.5.1966	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Kristin Petterson

STATENS KARTVERK

000 - R. A. - 9-60.

23 MAI 66
6791

Erklæring
vedrørende

Gnr. 27 bnr. 516, Eddaveien 29 b.
Eiendom

Garasje. 65/3178
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 2.12.65 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 23/5 -66

Gustav J. Andersen
Byggherrens underskrift.

Gustav J. Andersen
Skjøteinnehavers underskrift.

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468117/15292088
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 70

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
733	105	19.1.1965	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Mary Elin Mørkbo
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

4/1.1965.

733
19 JAN. 1965

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen
gnr. 27 parsell av bnr. 516 i Oslo.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Eddaveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 4.5 m bred kjørebane.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av reguerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. ~~For eierens plikter og ytelse sikkerhet.~~ Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 16/1 19 65

Asgj Pettersen

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

Oslo, den 16/1 19 65

Gjerhard J. Pedersen

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 3045/64

Avskrift ... bekreftes i

Oslo

428B30

Reguleringsplan for en del av Vestre Holmen.

428B30 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.08.1930
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 193001680
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0081 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2468116/15292083
Bestilling: C3 2021-04-14 (7) 43

Dato
14.04.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
47950	105	17.8.2001	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	516	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
May Elin Marlbo

Returneres etter tinglysing til
Sameiet Eddaveien 31
v/ ANETTE M. GJERTSEN
Eddaveien 31
0772 OSLO

TINGLYST
DAGBOKNR. 47950
17 AUG 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

**Begjæring[1] om ~~oppdeling i~~ ~~sameieseksjoner~~ ~~sameieandeler~~ ~~aksjer~~ ~~andelsleiligheter~~ ~~borettslagsandeler~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierseksjoner~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierleiligheter~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseiersameier~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseieraksjer~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierborettslagsandeler~~ ~~andelseierandelsleiligheter~~ ~~andelseierseksjoner~~ ~~andelseierleiligheter~~ ~~andelseiersameier~~ ~~andelseierandeler~~ ~~andelseieraksjer~~ ~~andelseierand

5. Egenerklæring IKKE UTFYLT SIDEN BEGJÆRINGEN GJELDER RESEKSJONERING

Undertegnede erklærer at I FORM AV OMGJØRING AV FELLESAREAL TIL TILLEGGSAREAL

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

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☐ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

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

e) ☐ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig 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 fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☐ 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) ☐ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☐ 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) ☐ 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 m v

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

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebroken reduseres)
	Karin Nødtvedt Trine L. Tjellsby Anita Mittet Gjeken Pia Johnsen	

STATENS KARTVERK

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering [8]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift
	Anita Mittet Gjeken Trine L. Tjellsby

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 er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr			
27	516		1-4	i	Oslo	kommune

Dato	Stempel og underskrift
13.08.01	PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN

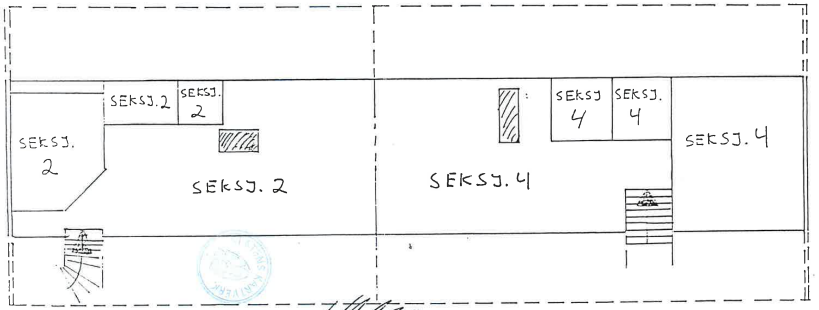
Noter:

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 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.

STATENS KARTVERK

Skisse nr 2 - Loft
G.nr.27 - B.nr.516, Oslo
Eddaveien 31.

Oslo, 14. januar 1991

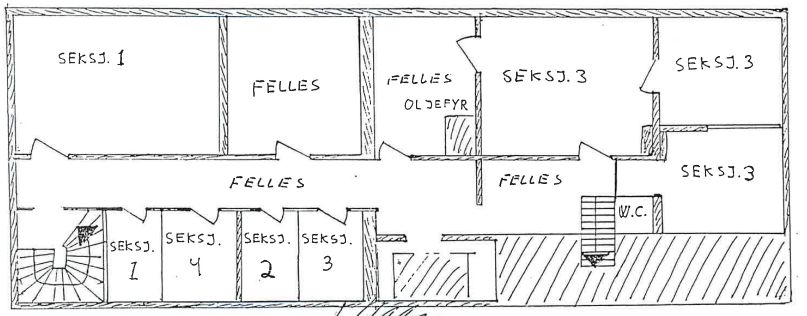


Nr. 1 Kjell C. Ulrichsen :
Nr. 2 Monika Gulmoen :
Nr. 3 Fridtjof Widerberg :
Nr. 4 Morten Skotland Hansen :

5/5

Skisse nr 1 - Kjeller
G.nr.27 - B.nr.516, Oslo
Eddaveien 31.

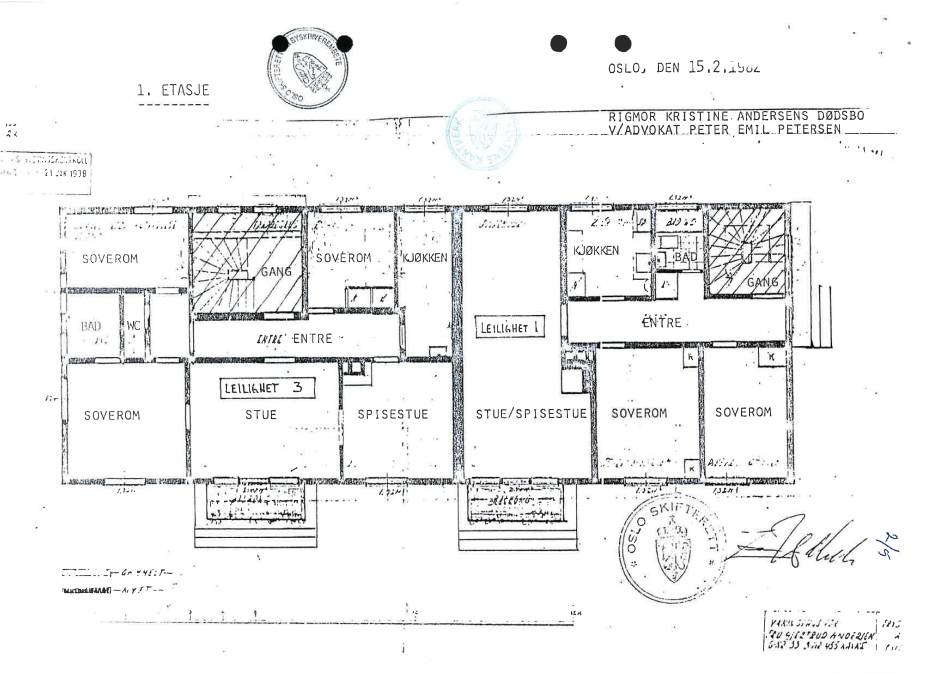
Oslo, 14. januar 1991



Nr. 1 Kjell C. Ulrichsen :
Nr. 2 Monika Gulmoen :
Nr. 3 Fridtjof Widerberg :
Nr. 4 Morten Skotland Hansen :

4/5

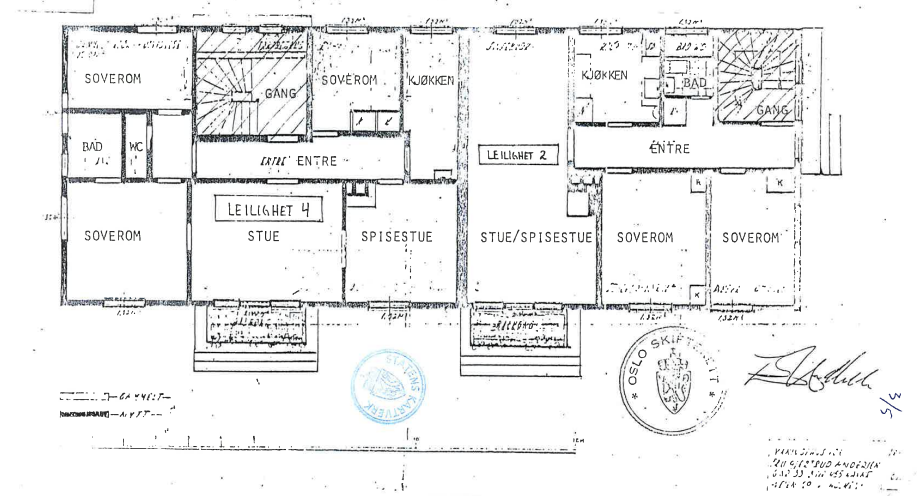

N
Dato: 17/07/01
Målestokk 1:300
29
31
33
27/2369
27/237
35
SNR.1
SNR.2
SNR.3
SNR.4
4,98m
3,88m
27/516
2371
FORLENGELSE AV MUREGG TIL GRENSE
/1882
32B
32
27/533
34
428B/30
36
Y:-2490
Y:-2460


1. ETASJE
OSLO, DEN 15,2,1962
RIGMOR KRISTINE ANDERSENS DØDSBO
V/ADVOKAT PETER EMIL PETERSEN
SOVEROM
GANG
SOVEROM
KJØKKEN
BAD
WC
ENTRE
LEILIGHET 1
LEILIGHET 3
STUE
SPISESTUE
STUE/SPISESTUE
KJØKKEN
BAD
GANG
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
OSLO SKATTEVESEN

OSLO, DEN 15.2.

2. ETASJE

RIGMOR KRISTINE ANDERSENS DØDSBO
V/ADVOKAT PETER EMIL PETERSEN



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/9065/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 14:40

BEGJÆRING OM

OPPDELING I EIERSEKSJONER AV EDDAVEIEN 29 B

BLAFR 82 009065

GNR. 27, BNR. 516 OSLO

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

1. På eiendommen gnr. 27, bnr. 516, Eddaveien 29B, Oslo 3 er det i dag oppført en firemanns-bolig. Tilsammen er det i dag fire leiligheter.
2. Leilighetene disponeres som boliger, hvor to og to leiligheter har felles inngang.
3. Bygget er overensstemmende herved delt opp i 4 eierseksjoner.
4. Eierne av de enkelte seksjoner er sameiere i bebyggelse og grunnen for ideelle andeler, med eksklusiv disposisjonsrett over nærmere bestemte rom.
5. Den enkelte eierandels størrelse er som nedenforstående fordelingsliste og tilhørende tegninger og planer viser.
6. Sameiet forbeholder seg panterett for kr 10.000.- i hver seksjon til dekning av fellesutgifter, med prioritet uten opptrinnsrett etter kr 500.000.-. Styret plikter å vike prioritet til etter 90% av verditakst til enhver tid.
7. Sameierne fraskriver seg sin forkjøpsrett etter sameielovens § 11.
8. FORDELINGSLISTEN:

seksjon nr.	leilighet nr.	etasje	bod nr.	brutto areal	sameieandel
1	1	1	1	89.0	89/386
2	2	2	2	89.0	89/386
3	3	1	3	104.0	104/386
4	4	2	4	104.0	104/386
			sum		386/386

Kjelleretasje samt loft eies i sameie.

Som bilag til denne begjæring følger planer for begge etasjer, samt situasjonskart.

OSLO TINGRETT

Oslo, den 15. mars 1982

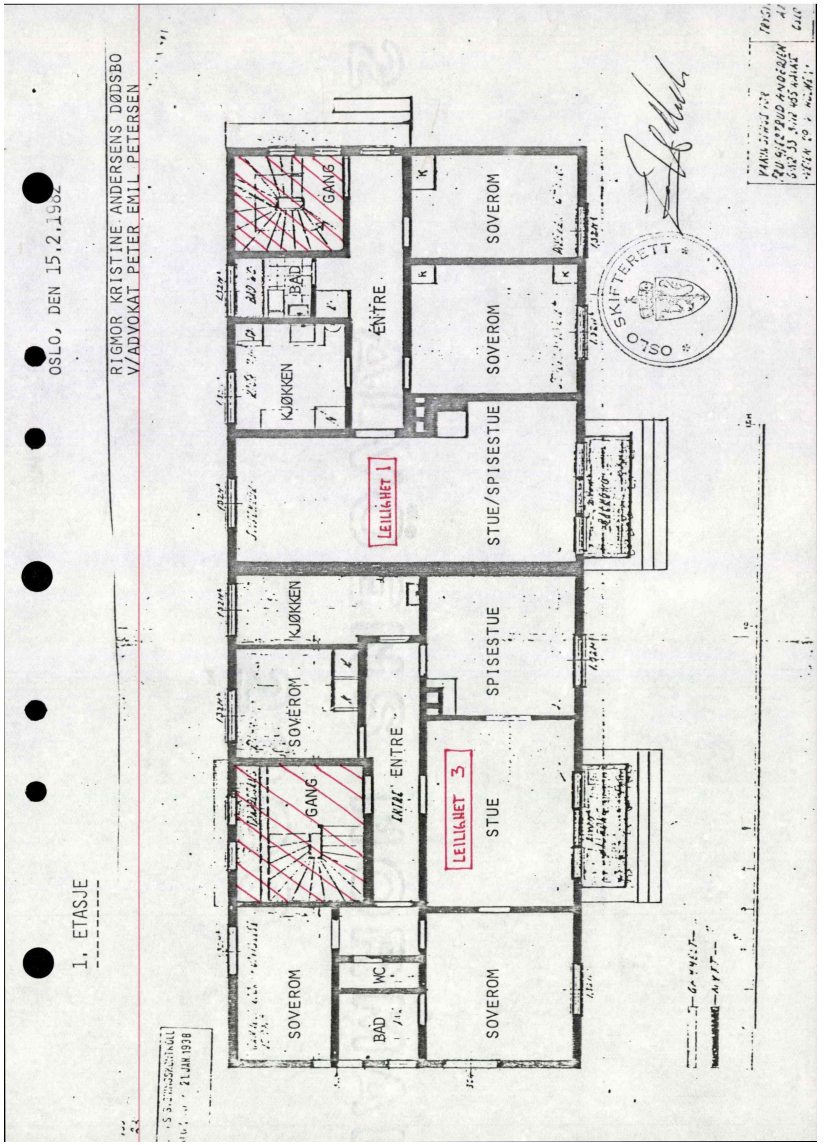
Rigmor Kristine Andersens dødsbo
v/advokat Peter Emil Petersen

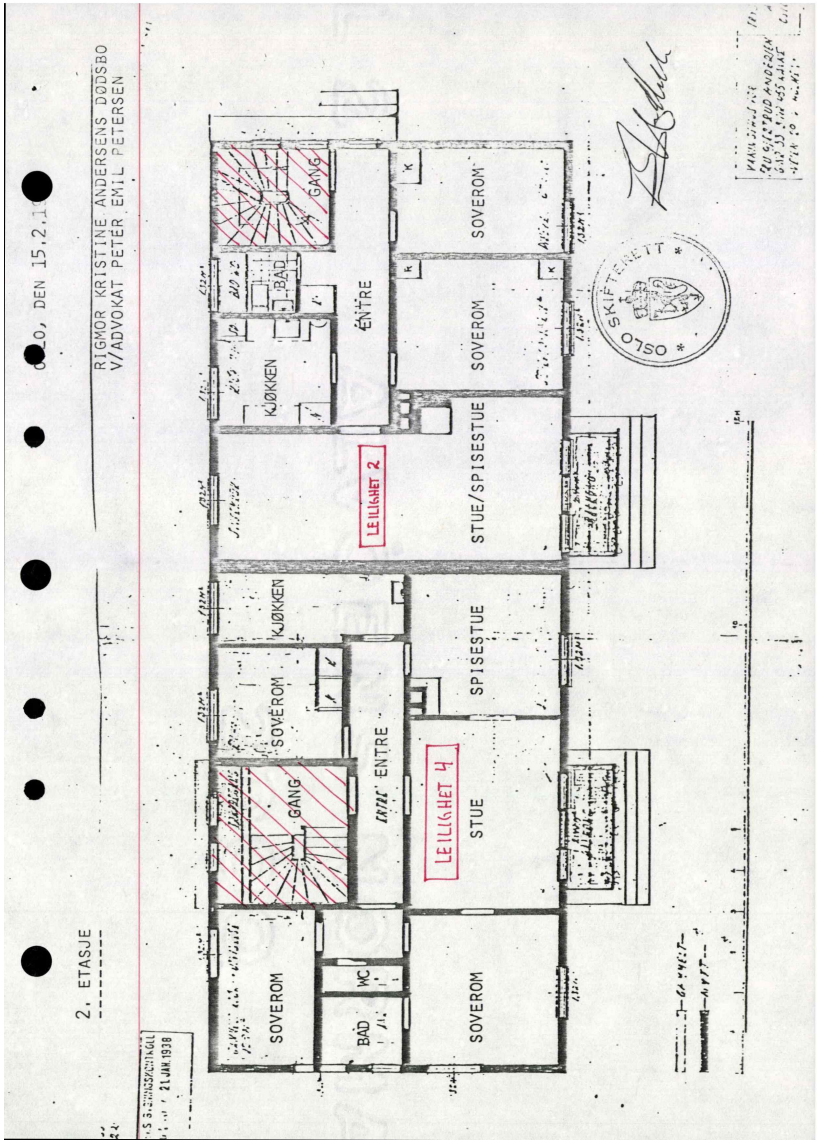
Det bekreftes av ovennevnte har undertegnet i vårt nærvær og at han er over 18 år.

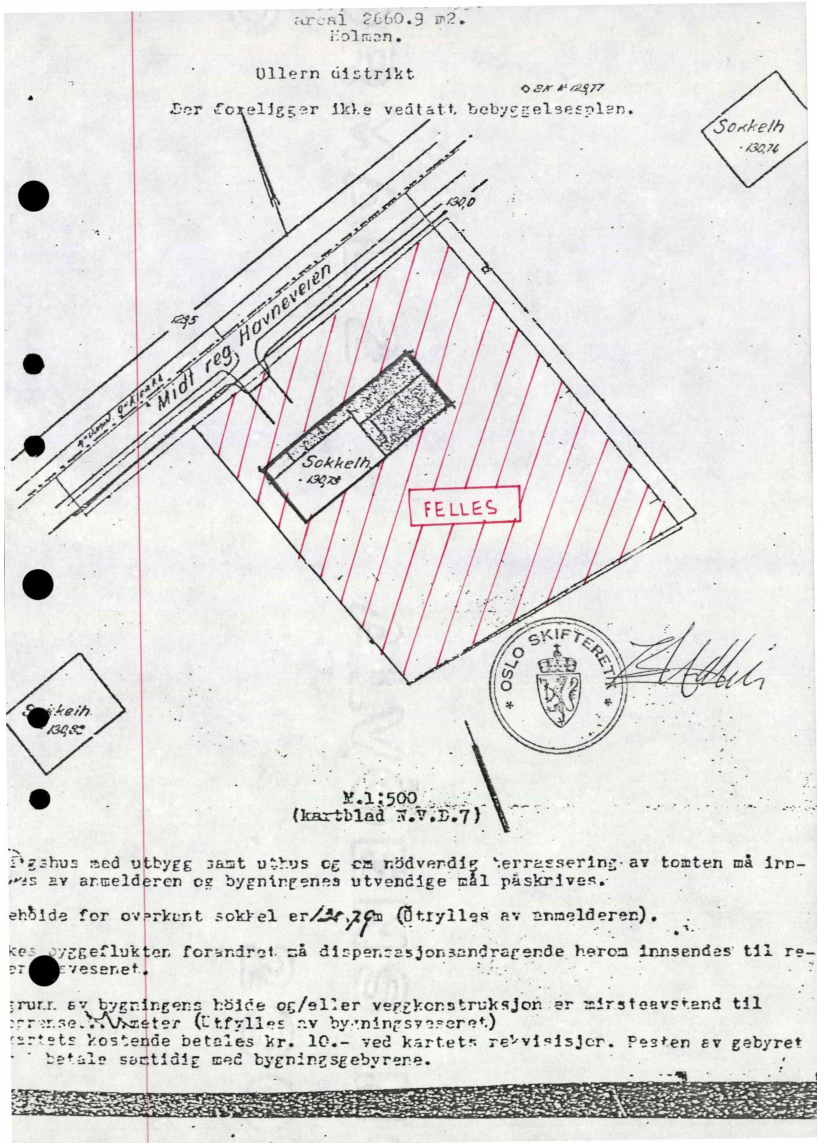
ADVOKAT
PETER E. PETERSEN
WESSELSGT. 6B - OSLO 1

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1982/9065/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 14:40


OSLO, DEN 15.2.1982
RIGMOR KRISTINE ANDERSENS DØDSBO
V/ADVOKAT PETER EMIL PETERSEN
1. ETASJE
SOVEROM
BAD
WC
SOVEROM
GANG
KJØKKEN
SOVEROM
ENTRE
LEILIGHET 3
SPISESTUE
STUE
LEILIGHET 1
KJØKKEN
BAD
GANG
ENTRE
SOVEROM
SOVEROM
STUE/SPISESTUE
SKIFTERETT
OSLO





...gshus med utbygg samt uthus og om nødvendig terrassering av tomten må inn-
...es av anmelderen og bygningenes utvendige mål påskrives.

...ehøide for overkant sokkel er ...m (Utfylles av anmelderen).

...kes byggeflukten forandret må dispensasjonsansøkning herom innsendes til re-
...vesenet.

...grunn av bygningens høide og/eller veggkonstruksjon er minsteavstand til
...meter (Utfylles av bygningsvesenet)
...kartets kostende betales kr. 10.- ved kartets rekvisisjon. Resten av gebyret
... betale samtidig med bygningsgebyrene.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 14-0693/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Eddaveien 31D 0772 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 516, snr 1 (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: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no