

Hockeyveien 12

2 soverom | 67 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Hockeyveien 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
33	Vedlegg
46	Nabolagsprofil
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys og fin 3 roms selveier |
Nordvestvendt balkong med utsikt |
Nyere Bad | VV og fyring inkl | Nær
marka og kollektivtransport

Prisantydning	3 460 000,-
Omkostninger	101 000,-
Totalpris	4 086 792,-
Fellesgjeld	525 792,-
Fellesutgifter pr. mnd	9 011,-
BRA-i	67 kvm
Soverom	2
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1956
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Hockeyveien 12, en flott 3-roms på Lindeberg!

Leiligheten har en praktisk og naturlig planløsning med entré, to romslige soverom, bad, separat kjøkken og stue med utgang til balkong. Boligen fremstår lys og velholdt, og badet ble rehabilitert i regi av sameiet i perioden 2022-2023 og holder en svært god standard. Her bor du i rolige omgivelser med kort vei til kollektivtransport, servicetilbud og grønne rekreasjonsområder, perfekt for både hverdagsliv og fritid.

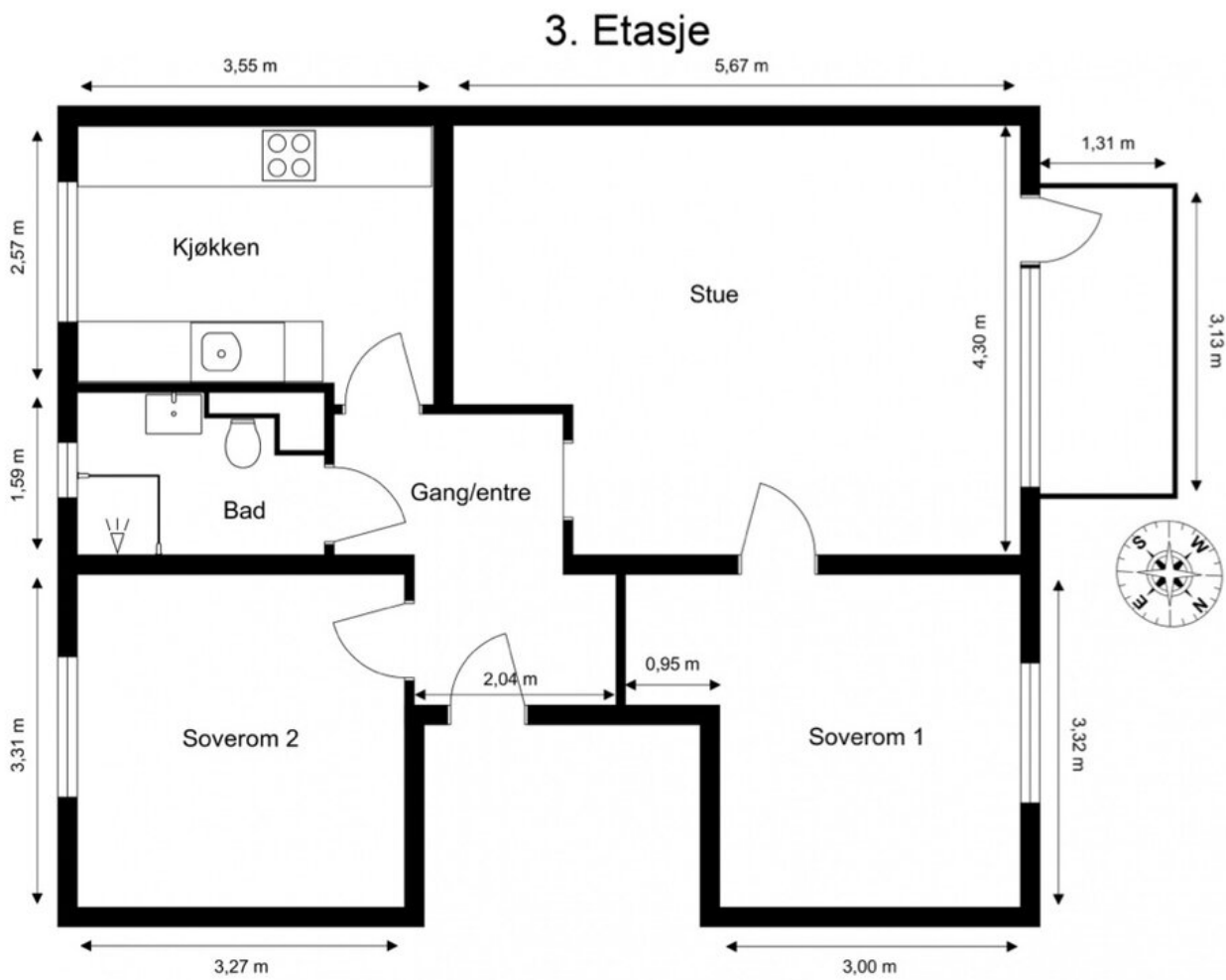
NB! Leiligheten selges med aktiv leiekontrakt. Se mer info under punktet "Diverse".

Verdt å merke seg:

- God planløsning
- Bad rehabilitert 2022-2023 via sameiet
- To boder
- Varmtvann og fyring inkl.
- Internett inkl.
- Rolig område

Velkommen til visning!

Hockeyveien 12



Plantegningen er ikke etter målbar, oppgite mål er omtrentelige

















Utsikt over omkringliggende åskanter



Her får du en leilighet beliggende i byggets øverste etasje.

God plass til møblement på balkongen.







Det er opplegg for vaskemaskin og det er montert downlights i tak.

Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjhjørne med innfellbare dører og vegghengt toalett.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0245/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hockeyveien 12, 1069 OSLO
Gnr 113, bnr 6, snr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Raz Akbary
Zarghoona Akbari

Kjøpesum og omkostninger
3 460 000,- (Prisantydning)
525 792,- (Andel av fellesgjeld)

3 985 792,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
99 620,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

101 000,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
113 700,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

4 086 792,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 099 492,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1956

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 67 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

Hockeyveien 12
3. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Arealmålingen er utført med laser.

Det bemerkes at bodene på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av bruksarealet (BRA). ALH ble målt til 12 kvm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bodene tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger med leiligheten, eller om den er fellesareal med særskilt bruksrett.

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen.

Solforhold

Balkongen vender mot nordvest.

Innhold

Entré, soverom, soverom 2, kjøkken, bad og stue.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Bad Overflate gulv - settes på bakgrunn av misfargede fuger i gulvflisene og forekomst av svertesopp i dusjhjørnet. Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Konsekvens/anbefalt tiltak: - Det er ikke vurdert å være funksjonelle konsekvenser utover det estetiske. Misfargede fuger og svertesopp kan indikere at det over tid har vært fuktbelastning på overflaten. Forholdet bør følges opp med rengjøring og vedlikehold, samt kontroll av ventilasjon og uttørking etter bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

- Ventilasjon - settes på bakgrunn av utilstrekkelig avtrekk på badet.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler.

Modernisering og påkostninger

2022-2023 Bad rehabilitert i regi av boligselskapet
2023 Radiatorer rehabilitert

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny badet fra 2023 via sameie.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sansbygg.

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: pusset fasade, byttet ytre dør, vindu, Balkong og bad via sameie.

Bygningsakkyndig

Sigve Haslie

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningsakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:

Bygningen har støpt betongdekke på grunn. Bærende konstruksjoner er utført i betong, med utvendige fasader pusset. Etasjeskillere består av betongdekker. Bygningen har saltak, tekket med blekplater.

Innvendig:

Leiligheten fremstår som ok vedlikeholdt og i grei stand. Det kommer frem at dette er en eldre leilighet som har blitt pusset opp, men som har normal bruksslitasjer. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, skader eller vesentlige avvik ved befarings, utover enkelte mindre overfladiske slitasjemerker. Standard på overflater, innredning og tekniske anlegg vurderes som god og tilfredsstillende sett i forhold til byggets alder.

Bad:

Badet er innredet med innebygd systerne, servant med glatte fronter og ettgreps blandebatteri, samt speil over servant.

Det er opplegg for vaskemaskin og dusjsone med foldedører. Avløp fra servant er utført i plast. Det er downlights i himlingen.

Kjøkken:

Kjøkkenet består av lyse fronter med laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre er det vaskesum med ettgreps blandebatteri. Avløp fra vask er utført i plast.

Kjøkkenet bærer preg av varierende håndverksmessig utførelse. Videre anbefales justering av enkelte fronter.

Kjøkkeninnredning er oppgradert i 2020. Det er ikke registrert komfyrvakt. Krav om komfyrvakt gjelder ved ny installasjon eller endring av elektrisk anlegg til komfyr, og er ikke tilbakevirkende.

Det er ikke kjent om stikkontakt eller kurs til komfyr er endret i forbindelse med oppgraderingen, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring som avklarer dette.

Øvrige rom:

Øvrige rom fremstår som helhetlige og i god stand på befaringsstidspunktet, sett i forhold til alder. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Det bemerkes at det ved ettermontering av radiatorer er enkelte uferdige overflater bak radiatorene og ved enkelte rørgjennomføringer i vegger. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten funksjonsmessig betydning.

Vinduer og ytterdører:

Vinduene er fra 2017 og består av tolags isolerglass. Vinduene ble visuelt inspisert og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser som gir behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en forventet levetid, og at eldre vinduer generelt har høyere varmetap enn nyere vinduer.

Balkongdøren er fra 2017 og glassfeltet består av tolags isolerglass. Døren fremstår i normalt god stand ved visuell inspeksjon.

Ytterdøren mangler merking, og lydisolasjon samt brannklassifisering er derfor ukjent.

Innerdørene er av standard trefyllingsdører. Disse ble visuelt inspisert og funksjonstestet, og fungerte etter hensikt. Det bemerkes imidlertid tegn til oppsvelling i underkant av dørrbladet inn til badet, noe som vurderes å skyldes høy fuktpåkjenning over tid

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for

garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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.

Boligen er per i dag utleid, med Utleiemegleren som forvalter av leieforholdet. Leiekontrakten er tidsbestemt for en periode på tre år, med bindingstid frem til 30.04.2026. Leieforholdet løper på uendrede vilkår frem til utløp av avtalt leietid, og kan ikke sies opp før dette tidspunktet, med mindre annet følger av husleieloven. Boligen kan tidligst disponeres til eget bruk fra og med 01.08.2025.

Energi og oppvarming

Energimerking

E - 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 riktige.

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Radiatorer (Stue, kjøkken og begge soverom)
- Elektriske varmekabler på bad

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 9 011,- pr. mnd.

Inkluderer: De månedlige kostnadene fordeler seg slik:

A-konto ISTA - 811,-

Felleskostnader - 8200,-

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Boligselskapet har fra 2025 avtale med ISTA om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmtvann. Avregning skjer halvårlig, 01.02-01.08. ISTA avregner faktisk energiforbruk pr halvår mot innkrevd akontobeløp.

Andre utgifter

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 083 794,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 4 335 175,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke fra Telia er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Furuset Sameie, orgnr. 971434732

Om sameiet

Furuset Sameie (Org.nr.: 971 434 732)

-Ligger i bydel Alna i Oslo kommune.

-Sameiet består av 209 seksjoner.

Planlagte eller nevnte vedlikehold og rehabilitering i sameie:

- Oppfølging av brannsikringsrapport
- Utbedring av utendørstrapper
- Utskiftning av enkelte tregjerder
- Vurdering av oppgradering av uteområder

Større vedlikehold og rehabilitering i sameie:

2024:

-Tidligere butikklokale på ca. 260 kvm pusset opp og klargjort for utleie

-Nye tekniske rom og varmpumper etablert i alle 7

blokker. Gammelt fyrhus tatt ut av drift

-Avtale inngått med Norsk Brannvern for oppgradering av brannsikkerhet

-Reforhandling av flere leverandøravtaler med reduserte driftskostnader

-Endret vaktmesterordning med fast vaktmester tre dager per uke

2023: Oppussing av oppgangene.

2021-2023: Baderomsrehabilitering og utskifting av alle rør.

2021: Platting for sokkeletasje. De som har leilighet på bakkeplan, og hvor det ikke er til sjenanse for andre beboere, fikk en platting.

2019-2020: Oppussing av fasadene ferdigstilt november 2020.

2018-2020: Reparasjon av betongskader balkong.

Reparasjon av betongskader på alle balkonger, evt. med nye brystninger/rekkverk. Ferdigstilt november 2020.

2018: Vindu- og dørprosjekt. Utskiftning av vinduer og balkong/terrassedører (Palmgren AS).

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 525 792,-pr. 29.12.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208311921

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,24%

Restsaldo 3 028 773,00

Innfrielsesdato: 30.03.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208311948

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,34%

Restsaldo 101 986 651,00

Innfrielsesdato: 30.11.2048

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 8 059,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024:

Sameiet fikk et negativt årsresultat på ca. kr 4,7 mill. i 2024. Resultatet må ses i sammenheng med økte finans og driftskostnader, herunder renteutgifter.

Budsjett 2025:

For 2025 er det lagt til grunn et tilnærmet balansert budsjett, med et mindre forventet overskudd på ca. kr 98 000, basert på justerte kostnader og inntekter.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

- Ikke tillatt å bruke gass eller kullgrill på balkongene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill på balkongene.
- Den enkelte seksjonseier har adgang til å montere markise eller annen utvendig solskjerming i henhold til styrets vedtatte spesifikasjoner og beskrivelser (produkt, farge, type, etc). Styret skal godkjenne tiltaket før montering. Markisen skal monteres forskriftsmessig, bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Etter søknad fra seksjonseier kan ikke styret nekte dyreholdet dersom gode grunner taler for at dyrehold tillates, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen, jf. eierseksjonsloven § 19.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90170122

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 33 900 kvm (Eiertomt)

Felles eiet tomt for sameie. Fellesarealene er dels opparbeidet og beplantet med plen, prydbusker og trær dels naturtomt med trær og naturlig vegetasjon. Barnevennlig boligområde der det i senere år er gjort oppgraderinger på utearealer og lekeplasser med blant annet ballbinge/ballplass.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-skilt på oppsatte visningsdager for enkel adkomst.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Hockeyveien 12 ligger i et fredelig og barnevennlig boligområde på Lindeberg i Bydel Alna. Området kombinerer rolig bomiljø med svært god tilgjengelighet til servicetilbud, kollektivtransport og rekreasjonsområder, noe som gjør beliggenheten attraktiv både for eiere og leietakere.

Daglige behov dekkes enkelt i nærområdet med kort gangavstand til dagligvarebutikker og Lindeberg nærsenter. For et bredere handelstilbud ligger Alnasenteret, kjent som landets største faghandelssenter, i kort kjøreavstand. I tillegg er det enkel adkomst til IKEA Furuset og Tveita Senter, som gir et komplett tilbud av handel og tjenester.

For fritid og rekreasjon er det kort vei til både organiserte aktiviteter og naturopplevelser. Jerikobakken ligger midt i boligområdet og er en populær alpinbakke med varmestue og utlån av utstyr, samt gode akemuligheter. Det finnes også ishall, idrettshaller, aktivitetsgård på Nordre Lindeberg og flere idrettsanlegg i nærområdet. Verdensparken på Furuset er et nyere og attraktivt grøntområde med treningsmuligheter, lekeplasser og møteplasser.

Beliggenheten byr samtidig på umiddelbar nærhet til natur. Østmarka ligger like i nærheten og har et omfattende nettverk av turstier og lysløyper året rundt. Lutvann ligger en kort spasertur unna og byr på badeplass, turstier rundt vannet og gode muligheter for padling og fiske.

Samlet sett er dette en beliggenhet som kombinerer sentral tilgjengelighet, stabile bomiljøkvaliteter og gode rekreasjonsmuligheter, noe som gjør plasseringen attraktiv for et bredt spekter av kjøpere og leietakere.

Offentlig kommunikasjon

- Lindeberghjemmet ligger ca. 3 minutter unna til fots (0,2 km).

Buss - Linje 2N og 79

- Lindeberg ligger ca. 9 minutter unna til fots (0,7 km).
T-bane - Linje 2

- Grorud stasjon ligger ca. 8 minutter unna med bil(4,1 km).
Tog - Linje L1

- Oslo S nås på ca. 13 minutter med bil.
Totalt 24 ulike linjer (9,6 km)

- Oslo lufthavn Gardermoen nås på ca. 29 minutter med bil.

For mer informasjon, se www.ruter.no.

Skoler og barnehager

Barnehager:

-Lindebergskogen barnehage (1. til 5. år) ligger ca. 3 minutter unna til fots (0,2 km).

-Lindebergstua Kanvas barnehage ligger ca. 6 minutter unna til fots (0,4 km).

-Havnehagen barnehage (1. til 5. år) ligger ca. 6 minutter unna til fots (0,4 km).

Barneskoler:

-Skjønnaug skole (1. til 7. trinn) ligger ca. 7 minutter unna til fots (0,6 km).

-Lindeberg skole (1. til 10. trinn) ligger ca. 8 minutter unna til fots (0,6 km).

-Jeriko skole (1. til 7. trinn) ligger ca. 11 minutter unna til fots (0,9 km).

-Lutvann skole (1. til 7. trinn) ligger ca. 15 minutter unna til fots (1,1 km).

Ungdomskoler:

-Haugerud skole (8. til 10. trinn) ligger ca. 18 minutter unna til fots (1,5 km).

Videregående skoler:

-Hellerud videregående skole ligger ca. 8 minutter unna med bil (3,8 km).

-Kuben videregående skole ligger ca. 10 minutter unna med bil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 19.06.1970.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 24.08.2018.

Det foreligger ferdigattest for modernisering av badrom og varmeanlegg, datert 31.01.2024.

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

bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger fra 1953. Byggetegninger ser ut til å stemme med dagens plan, men kvaliteten på tegningen er dårlig, og meglerforetaket har derfor ikke hatt mulighet til å kunne undersøke rombenevnelser på de originale tegningene. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forholdt.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Boplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt

Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett

Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon

Ikke relevant for denne boligen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/113/6/66:

11.11.1954 - Dokumentnr: 14720 - Erklæring/avtale
Vedtatt av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1954 - Dokumentnr: 15514 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1955 - Dokumentnr: 595 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1955 - Dokumentnr: 596 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

07.02.1955 - Dokumentnr: 1806 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

23.02.1955 - Dokumentnr: 2755 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1955 - Dokumentnr: 11948 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1955 - Dokumentnr: 12454 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1955 - Dokumentnr: 13343 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1955 - Dokumentnr: 13344 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1956 - Dokumentnr: 1881 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.1956 - Dokumentnr: 7859 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.1958 - Dokumentnr: 14617 - Best om
garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.1965 - Dokumentnr: 9463 - Best. om
vann/kloakkledn.
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.1969 - Dokumentnr: 2525 - Erklæring/avtale
VEDR. FRYSEBOKSHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1983 - Dokumentnr: 37948 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:115 Bnr:108
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2025 - Dokumentnr: 1546675 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.09.1960 - Dokumentnr: 921495 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 115, BNR. 35
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1961 - Dokumentnr: 921072 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 113, BNR. 7
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1961 - Dokumentnr: 921073 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 115, BNR. 36
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1963 - Dokumentnr: 921484 - Sammenslått med
denne matrikkelenhet:
GNR. 115, BNR. 33 OG 34
Overført fra: Knr:0301 Gnr:113 Bnr:6

Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.1983 - Dokumentnr: 18643 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 66

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/16167

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 203 SEKSJONER

07.10.2005 - Dokumentnr: 66859 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 204

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 52/16403

Snr: 205

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 68/16403

Snr: 206

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/16403

Snr: 207

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/16403

Snr: 208

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 44/16403

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 66

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/16167

07.10.2005 - Dokumentnr: 66859 - Resek/ending

formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 66

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/16403

25.09.2009 - Dokumentnr: 714454 - Resek/tilleggssek

Nye seksjoner:

Snr: 209

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 69/16472

Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:

Snr: 66

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 81/16472

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for

eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Ikke relevant for denne boligen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

VIKTIG INFORMASJON:

Boligen selges med aktiv leiekontrakt. I henhold til husleieloven § 8-6 trer kjøper inn i utleiers rettigheter og plikter ved eierskifte. Leieforholdet løper uendret videre på samme vilkår som før salget, herunder leietid, leiebeløp og øvrige avtalevilkår, med mindre annet er avtalt eller følger av lov. Kjøper kan ikke kreve leieforholdet avsluttet som følge av eierskiftet alene.

Informasjon om leieforhold:

Boligen selges med løpende leieforhold som overtas av kjøper. Leieforholdet reguleres av vedlagt leiekontrakt, og kjøper trer inn i utleiers rettigheter og plikter.

Boligen leies per i dag ut med Utleiemegleren som forvalter av leieforholdet.

Leieforholdet er tidsbestemt og løper fra 01.08.2025 til 31.07.2028 kl. 12:00, jf. husleieloven § 9-3. Leieforholdet opphører uten oppsigelse ved utløp av leietiden.

Oppsigelsestiden er 3 måneder for begge parter. Det foreligger bindingstid frem til 30.04.2026, og tidligste tidspunkt en oppsigelse kan få virkning er 31.07.2026.

Avtalt husleie utgjør kr 20 520 per måned inkludert leieboerforsikring levert av If, som utgjør kr. 520 av summen. Leien betales forskuddsvis den 1. hver måned. Leien kan reguleres årlig i henhold til konsumprisindeksen, jf. husleieloven § 4-2.

Leietaker har ikke stilt kontant depositum. Det er etablert garanti via leieboerforsikring, tilsvarende inntil tre måneders husleie, som sikkerhet for leieforholdet.

Leietaker tegner og betaler strøm selv. Oppvarming via vannbåren varme og varmtvann er inkludert i leien.

Eventuell oppsigelse eller bruk av boligen til eget formål må skje i tråd med husleielovens regler.

Opplysningene er gitt etter selgers beste kjennskap og basert på foreliggende leiekontrakt.

Boligen leies ut umøblert.

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. Salgsopp-gaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meglere, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon:

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

Forbruker – avtalevilkår:

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter

avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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 budforhøvelser 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 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 eiendomsmedling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøvelser 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 deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 22 980,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar pr stk. (2 visninger, privatvisninger + overtakelse inkludert) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 000,-

Samlet skal selger betale kr. 109 800,- 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 16. januar 2026

Ansvarlig megler

Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler

Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Megler 2

Kenny Nguyen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45769831

Meglerforetaket

Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO

Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

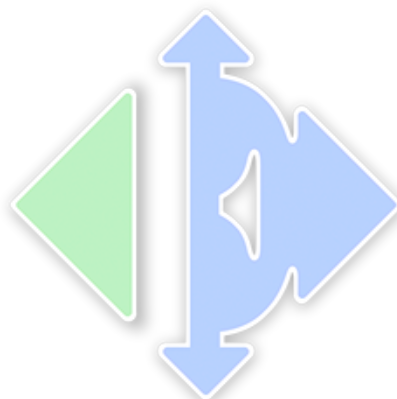
Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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).

Leilighet med balkong
Hockeyveien 12
1069 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 06/01/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

HASLIE TAKST AS



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

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

NIVÅ AV ANALYSEN:

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

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

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

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

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

VÆR OPPMERKSOM PÅ

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

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

KOSTNADSVURDERING VED TG3

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

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

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

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

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er <u>ingen</u> merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:113, Bnr: 6
Hjemmelshaver:	Raz Akbary
Seksjonsnummer:	66
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1956
Tomt:	30906 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	30.12.2025
Fuktmåler benyttet:	
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Det er et mindre gressareal på nedsiden av leiligheten. Tilkomst skjer via asfaltert vei helt frem til inngangsdør, beliggende få meter fra gangfelt.

OM BYGGEMETODEN:

Bygningen har støpt betongdekke på grunn. Bærende konstruksjoner er utført i betong, med utvendige fasader pusset. Etasjeskillere består av betongdekker. Bygningen har saltak, tekket med blekplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår som ok vedlikeholdt og i grei stand. Det kommer frem at dette er en eldre leilighet som har blitt pusset opp, men som har normal bruksslitasjer. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt, skader eller vesentlige avvik ved befarings, utover enkelte mindre overfladiske slitasjemerker. Standard på overflater, innredning og tekniske anlegg vurderes som god og tilfredsstillende sett i forhold til byggets alder.

ANNET:

Oppvarming:

Leiligheten varmes opp med radiator i stuen, kjøkkenet og begge soverommene samt varmekabler på badet.

Romhøyder:

- Gang/entré ca. 2,44 m
- Kjøkken ca. 2,41 m
- Bad ca. 2,21 m
- Stue ca. 2,43 m
- Soverom 1 ca. 2,47 m
- Soverom 2 ca. 2,47 m

Adkomst:

Adkomst til leiligheten og bod skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

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

Dette er en overordnet beskrivelse av overflatene. En mer detaljert beskrivelse for hvert rom følger lenger ned i rapporten.

Gulv:

- Fliser på bad
- Laminat i øvrige rom

Vegger:

- Fliser på bad
- Malte overflater ellers

Tak/himling:

- Malte overflater

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende:

- Badet ble oppgradert i 2023 av sameie
- Kjøkkenet er fra 2020
- Hjemmelshaver kjøpte leiligheten i 2024 og har ikke gjort noe med leiligheten.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
3. Etasje	67			4	67	
SUM BYGNING	67			4	67	
SUM BRA	67					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Bod kjeller		4				
SUM BYGNING		4				
SUM BRA	4					

BRA-i:

Gang/entré, soverom 1, soverom 2, bad, stue, kjøkken

BRA-e:

Bod i kjeller

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser.

Det bemerkes at bodene på loftet ikke er måleverdige, og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av bruksarealet (BRA). ALH ble målt til 12 kvm.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bodene tilhører andelen. Det er derfor usikkert om boden følger med leiligheten, eller om den er fellesareal med særskilt bruksrett.

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værførhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Sigve Haslie

06/01/2026

Sigve Haslie

Sigve Haslie

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Badet er innredet med innebygd sistene, servant med glatte fronter og ettgrep blandebatteri, samt speil over servant. Det er opplegg for vaskemaskin og dusjsone med foldedører. Avløp fra servant er utført i plast. Det er downlights i himlingen.

Vinduet er plassert i våtsone og vil derfor være utsatt for økt fuktbelastning. Det ble ikke registrert avvik på befaringstidspunktet. Løsningen anbefales holdt under oppsyn.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Se under.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt. Det er registrert svartesopp i fuger i dusjhjørnet ved overgang mellom vegg og gulv. På gulvet foran servant er det registrert misfarging i fuger mellom flisene.

Vurdering av avvik:

TG 2 settes på bakgrunn av misfargede fuger i gulvflisene og forekomst av svartesopp i dusjhjørnet.

Konsekvens/anbefalt tiltak:

- Det er ikke vurdert å være funksjonelle konsekvenser utover det estetiske. Misfargede fuger og svartesopp kan indikere at det over tid har vært fuktbelastning på overflaten. Forholdet bør følges opp med rengjøring og vedlikehold, samt kontroll av ventilasjon og uttørking etter bruk.

Kostnadsestimat:

Ingen umiddelbar kostnad.

Merknader:**TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2023

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Sluk og klemring er av plast. Slukmansjett er visuelt verifisert på befaringstidspunktet. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten destruktive inngrep. Det er fremlagt dokumentasjon fra utførende om hvilken membrantype som er benyttet.

Hulltaking ble ikke gjennomført, da dette ikke lot seg gjøre på et egnet sted. Det er ingen tilkomst fra kjøkken mot baksiden av servant, og veggen fra soverom 2 inn mot dusjsonen er dekket av skap.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20 år



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2020

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

EIERSKIFTERAPPORT™

Kjøkkenet består av lyse fronter med laminert benkeplate. Det er integrerte hvitevarer bestående av koketopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin. Videre er det vaskekum med ettgreps blandebatteri. Avløp fra vask er utført i plast.

Kjøkkenet bærer preg av varierende håndverksmessig utførelse. Videre anbefales justering av enkelte fronter.

Kjøkkeninnredning er oppgradert i 2020. Det er ikke registrert komfyrvakt. Krav om komfyrvakt gjelder ved ny installasjon eller endring av elektrisk anlegg til komfyr, og er ikke tilbakevirkende. Det er ikke kjent om stikkontakt eller kurs til komfyr er endret i forbindelse med oppgraderingen, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring som avklarer dette.

Forholdet er vurdert til TG 1. Dersom det i ettertid avdekkes at stikkontakt eller kurs til komfyr er flyttet eller etablert på nytt uten komfyrvakt, vil dette være et avvik som tilsier TG 2.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår som helhetlige og i god stand på befaringstidspunktet, sett i forhold til alder. Det ble ikke registrert slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på mindre merker og skader på vegg etter ut- og innflytning samt oppheng av bilder og lignende. Tilsvarende gjelder for gulv. Forholdene vurderes som normal bruksslitasje.

Det bemerkes at det ved ettermontering av radiatorer er enkelte uferdige overflater bak radiatorer og ved enkelte rørgjennomføringer i vegger. Forholdet vurderes som kosmetisk og uten funksjonsmessig betydning.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduene er fra 2017 og består av tolags isolerglass. Vinduene ble visuelt inspisert og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket skader eller svekkelser som gir behov for tiltak. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en forventet levetid, og at eldre vinduer generelt har høyere varmetap enn nyere vinduer.

Balkongdøren er fra 2017 og glassfeltet består av tolags isolerglass. Døren fremstår i normalt god stand ved visuell inspeksjon.

Ytterdøren mangler merking, og lydisolasjon samt brannklassifisering er derfor ukjent.

Innerdørene er av standard trefyllingsdører. Disse ble visuelt inspisert og funksjonstestet, og fungerte etter hensikt. Det bemerkes imidlertid tegn til oppsvelling i underkant av dørbladet inn til badet, noe som vurderes å skyldes høy fukt påkjønning over tid.

Merknader: Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under. Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

10/13

www.bmtf.no

Balkongen består av støpt dekke med rekkverk hvor det er innfelt glass. Rekkverket ble målt til ca. 102 cm. Adkomst til balkongen skjer via balkongdør fra stue. Balkongen er nordvestvendt.

Det er registrert enkelte mindre riss i overflaten i overgang mellom dekke og vegg. Rissene vurderes som bevegesriss og det anses ikke å være behov for tiltak. Det anbefales å følge med på utviklingen som del av normalt vedlikehold.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterner.

Det er spalte på innebygget sisterner for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløpsrør er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap over sisternen og ble funksjonstestet med tilfredsstillende resultat. I fordelerskapet er det montert flowstop.

Lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet på badet er ført til synlig gulv under sisternen. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer eller skader på vann- og avløpsinstallasjonene ved befaring. Det ble heller ikke registrert lukt eller andre forhold som indikerer svekkelser i rørsystemet.

På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes vann- og avløpsrørene å være i normalt god stand for alder. Det er montert innebygd, vegghengt sisterner. Det er fremlagt opplysninger fra utførende om fabrikat på sisternen.

Merknader: Forventet levetid for vann og avløpsrør er 50 år

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder for bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i Ukjent

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Anlegget ble sist fornyet i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

EIERSKIFTERAPPORT™

Tilluft til leiligheten skjer via spalter over vinduer og ventiler i yttervegger.

Ventilasjonen til badet er av typen naturlig oppdriftsanlegg, med tilluft via spalte under dørbladet. Løsningen vurderes å gi begrenset avtrekk fra rommet, noe som kan medføre forhøyet luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte forhold over tid. Dette kan påvirke inn klima og øke belastningen på overflater i våtrommet. Det kan være mulig å ettermontere mekanisk avtrekk, selv om bygget har felles oppdriftssjakt, men dette vil være avhengig av byggets ventilasjonsløsning og sameiets godkjenning. En slik løsning bør eventuelt vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

TG 2 settes på bakgrunn av at det er oppdriftsanlegg på badet.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det elektriske anlegget ble installert i 1956

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i Ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskapet er plassert i felles oppgang, til venstre når man kommer opp trappen til leiligheten. Det er montert automatsikringer med totalt 7 kurser i henhold til kursfortegnelse. Hovedsikring er 32 A.

Det er montert beskyttelsesbeslag rundt sikringene som hindrer berøringsfare. Det ble ikke observert tegn til manglende branntetthet i skapet. Det ble heller ikke avdekket løse ledninger eller andre synlige avvik på fastmontert utstyr ved visuell inspeksjon.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeid utført på bad i 2023 eller kjøkken i 2020. Eneste fremlagte samsvarserklæring gjelder bytte av strømmåler i 2017.

Videre vurdering av det elektriske anlegget er ikke utført og ligger utenfor bygningssakkyndiges fagområde. Det anbefales å få utført en el-kontroll ved overtakelse.

Merknader:

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det er fremlagt originaltegninger av boligen, men disse er av en slik kvalitet at det ikke kan konkluderes med sikkerhet om dagens planløsning avviker fra opprinnelig godkjent løsning.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG 2 settes på bakgrunn av misfargede fuger i gulvflisene og forekomst av svertesopp i dusjhjørnet.

Det er ikke vurdert å være funksjonelle konsekvenser utover det estetiske. Misfargede fuger og svertesopp kan indikere at det over tid har vært fuktbelastning på overflaten. Forholdet bør følges opp med rengjøring og vedlikehold, samt kontroll av ventilasjon og uttørking etter bruk.

6.3 Ventilasjon

TG 2 settes på bakgrunn av at det er oppdriftsanlegg på badet

Ventilasjonen til badet er av typen naturlig oppdriftsanlegg, med tilluft via spalte under dørbladet. Løsningen vurderes å gi begrenset avtrekk fra rommet, noe som kan medføre forhøyet luftfuktighet og risiko for kondens og fuktrelaterte forhold over tid. Dette kan påvirke inneklime og øke belastningen på overflater i våtrommet. Det kan være mulig å ettermontere mekanisk avtrekk, selv om bygget har felles oppdriftssjakt, men dette vil være avhengig av byggets ventilasjonsløsning og sameiets godkjenning. En slik løsning bør eventuelt vurderes og prosjekteres av fagkyndig.

Takstmannens vurdering ved TG3:

Hockeyveien 12

Nabolaget Lindberglia - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Familier med barn
- Godt voksne

Skoler

Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	7 min 🚶	0.6 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	8 min 🚶	0.6 km
Jeriko skole (1-7 kl.) 195 elever, 15 klasser	11 min 🚶	0.9 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	15 min 🚶	1.1 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	18 min 🚶	1.5 km
Hellerud videregående skole 600 elever	8 min 🚶	3.8 km
Kuben videregående skole	10 min 🚶	

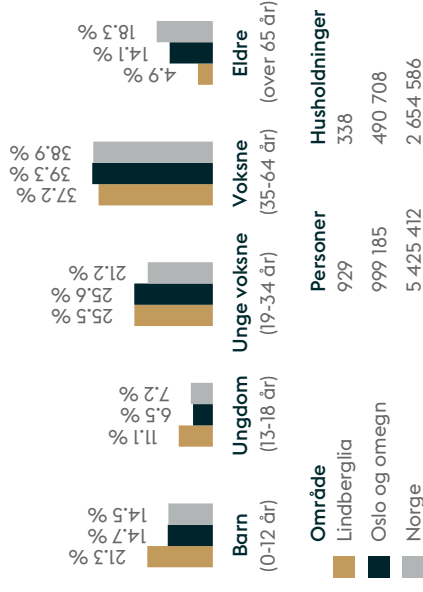
Offentlig transport

🚏 Lindeberghjemmet Linje 2N, 79	3 min 🚶	0.2 km
🚏 Lindeberg Linje 2	9 min 🚶	0.7 km
🚏 Grorud stasjon Linje L1	8 min 🚶	4.1 km
🚏 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶	9.6 km
🚏 Oslo Gardermoen	29 min 🚶	

Barnehager

Lindebergskogen barnehage (1-5... 54 barn	3 min 🚶	0.2 km
Lindebergstua Kanvas-barnehage... 62 barn	6 min 🚶	0.4 km
Havnehagen barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 🚶	0.4 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 66/100

Kvalitet på skolene
Bra 63/100

Naboskapet
Høflige 51/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

Sport

🏃 Lindebergåsen	5 min	🚶
🏃 Lindebergskogen borettslag	5 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Lindeberg	11 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Haugerud	19 min	🚶

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Shoppingutvalg

Meget bra 80/100



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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Akbary, Raz	9578-5999-4-1754382	2025-12-25 20:00:28
Akbari, Zarghoona	9578-5999-4-1830564	2025-12-25 20:03:29



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
25. des. 2025

Oppdragsnummer
64-0245/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hockeyveien 12, 1069 OSLO	Meglerfirma Nordvik Grünerløkka
Selgere Raz Akbary, Zarghoona Akbari	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 13. mai 2024	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny badet fra 2023 via sameie

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sansbygg

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: sansbygg

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: pusset fasade, byttet ytre dør, vindu, Balkong og bad via sameie

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har allerede økt mye og vet ikke om framtida

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 64-0245/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Akbari, Zarghoona

Dato

2025-12-25

Navn

Akbary, Raz

Dato

2025-12-25

Identifikasjon

 **bankID** Akbari, Zarghoona

Identifikasjon

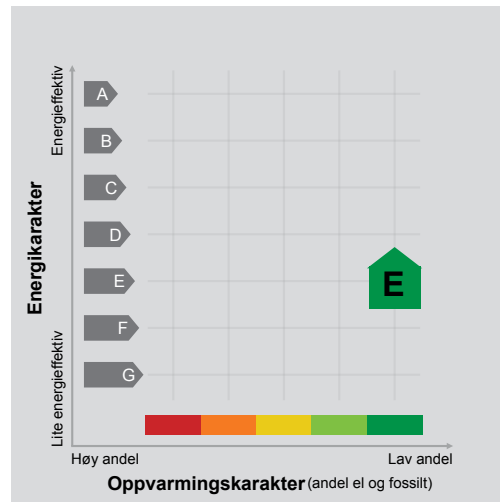
 **bankID** Akbary, Raz



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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester FURUSET SAMEIE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1069
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	113
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80263082
Merkenummer	Energiattest-2025-226890
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	Student



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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1956

Bygningsmateriale:

BRA: 67

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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>)

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.

Plikt 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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hockeyveien 8	80263082	H0301	62	0	
Hockeyveien 4	80263082	H0301	58	0	
Hockeyveien 12	80263082	H0301	66	0	
Hockeyveien 6	80263082	H0302	61	0	
Hockeyveien 10	80263082	H0302	65	0	
Hockeyveien 2	80263082	H0302	57	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1956

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	31 m ²
Areal tak	67 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m ²
Oppvarmet BRA	67 m ²
Totalt BRA	67 m ²
Oppvarmet luftvolum	161 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,23 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	190,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)

Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,91 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	240 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,26
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.2.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Student
-------	---------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	92,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,6 kWh/år
Pumper	2,2 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	164,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	12 329 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	184,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 469 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	184,01 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	12 329 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3 595 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	8 734 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	12 329 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	26,0 %
--------------------------------------	--------



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVELLEN 3TH • OSLO 1
KA/NU.

KOPI

Oslo, den 13-7-1970.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 113, bnr. 6, blokk 2, Hockyveien 2-14.

Arbeidets art

Nybygg.

Bygningens art

Vaningshus med garasjer.

Byggherre

A/L Furuset Borettslag, v/NBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo-5.

Byggesjef

A/L NBBL, Trondheimsveien 84-86, Oslo-5.

Ansvarende

Sivilingeniør Per Børsting, Hagelundveien 5, Oslo-9.

Journalnr.

55/3741.

Ardattende oppforretning

19-6-1970.

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Wartkøpner

Kr. Andersen

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

SANS BYGG AS
Bygg 9A Brobekkveien 80
0582 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 14.02.2024
202205870 - 10
Oppgis alltid ved henvendelse
Katrine Støa

Adresse: HOCKEYVEIEN 2 -14 Eiendom: 113/6/0/0
Tiltakshaver: FURUSET SAMEIE Søker: SANS BYGG AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjon

Ferdigattest - Hockeyveien 2 -14

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for modernisering av baderom og varmeanlegg, mottatt 31.01.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202205870			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart			1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Saksnr.: 202205870-10

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Katrine Støa - saksbehandler

Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

FURUSET SAMEIE, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129
OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201704048-10 Saksbeh.: Inger Jul Hansen Dato: 29.08.2018
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: HOCKEYVEIEN 2 Eiendom: 113/6/0/0
Tiltakshaver: FURUSET SAMEIE Adresse: v/USBL, Postboks 8944
Youngstorget, 0028 OSLO
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Postboks 6645 Rodeløkka, 0502
OSLO
Tiltakstype: Boligblokk Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Hockeyveien 2

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 24.08.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201704048			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	09.03.2017	1/10
Fasade sørøst	A 402-1	10.03.2017	1/15
Fasade sørvest og nordøst	A 402-2	10.03.2017	1/16
Fasade nordvest	A 402-3	10.03.2017	1/17
Illustrasjon ny balkong			1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggt teknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

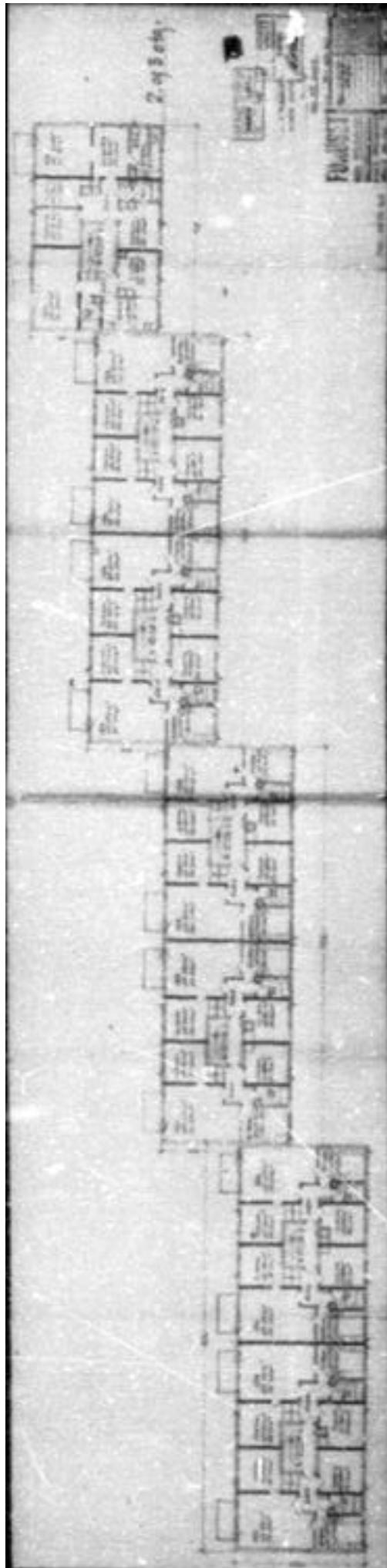
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

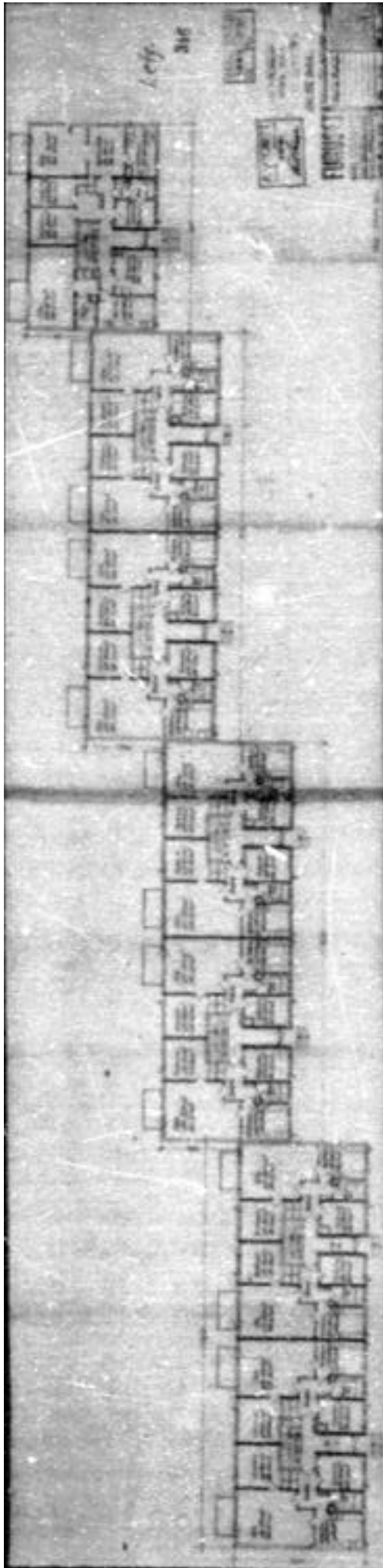
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.08.2018 av:

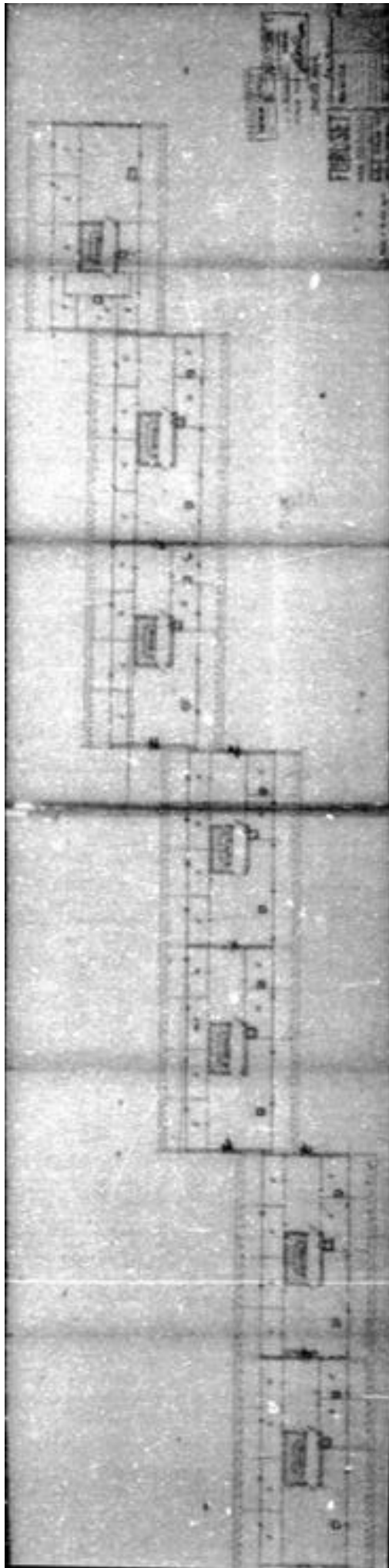
Inger Jul Hansen - saksbehandler
Alexander Hexeberg Dahl - fungerende enhetsleder

Kopi til:

FURUSET SAMEIE, v/USBL, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO,
furuset.sameie@getmail.no

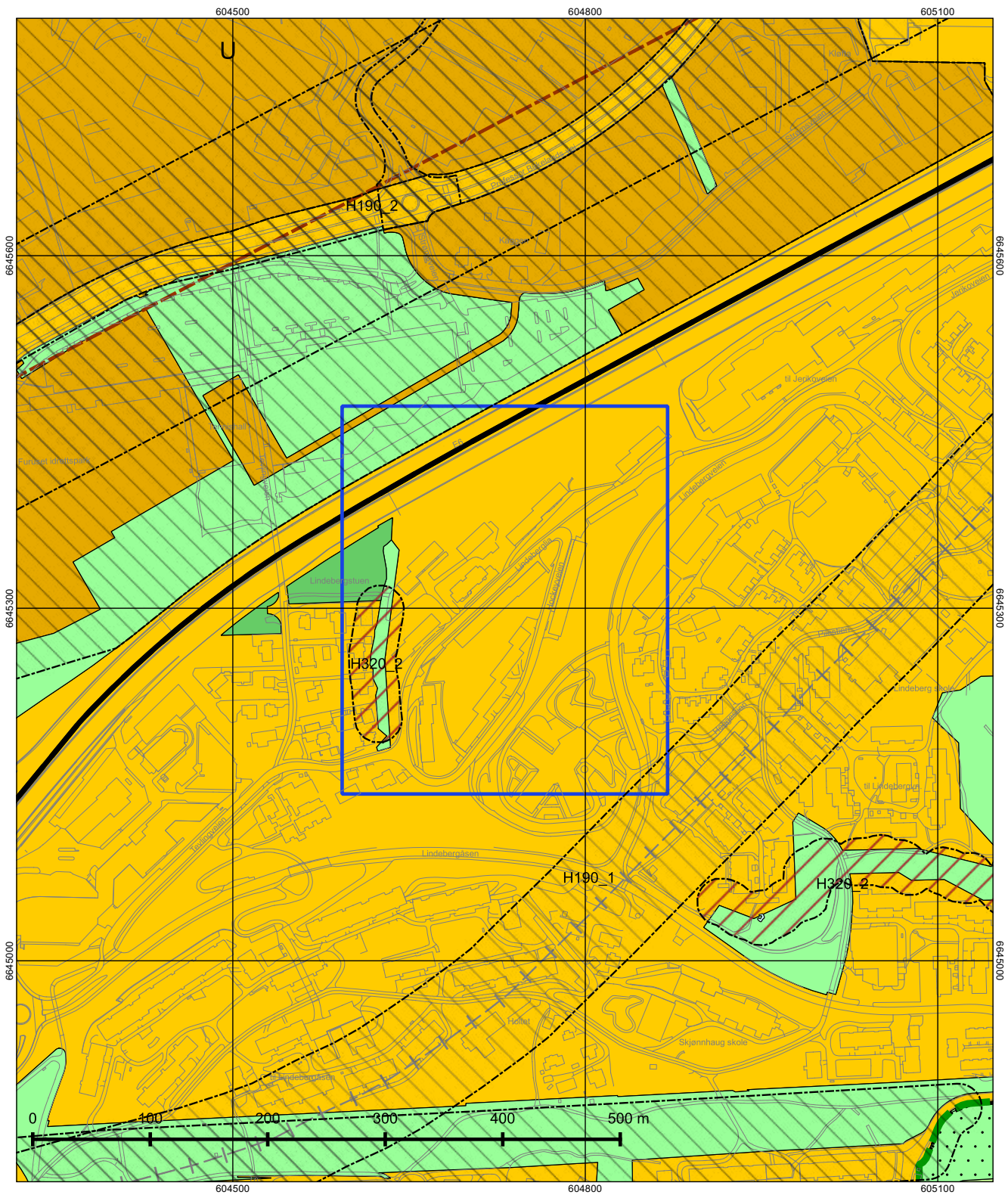






TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	42 - Idretts-/sportsanlegg
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1163 - Institusjon
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3030 - Turdrag
	RpBestemmelseGrense
	RbFareOmråde
	RpFareGrense
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Piangrense (gammel lov)
	Piangrense (ny lov)
	RpRegulertHøyde
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert støyskjerm
	Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 18.12.2025
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 151053/86524113
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

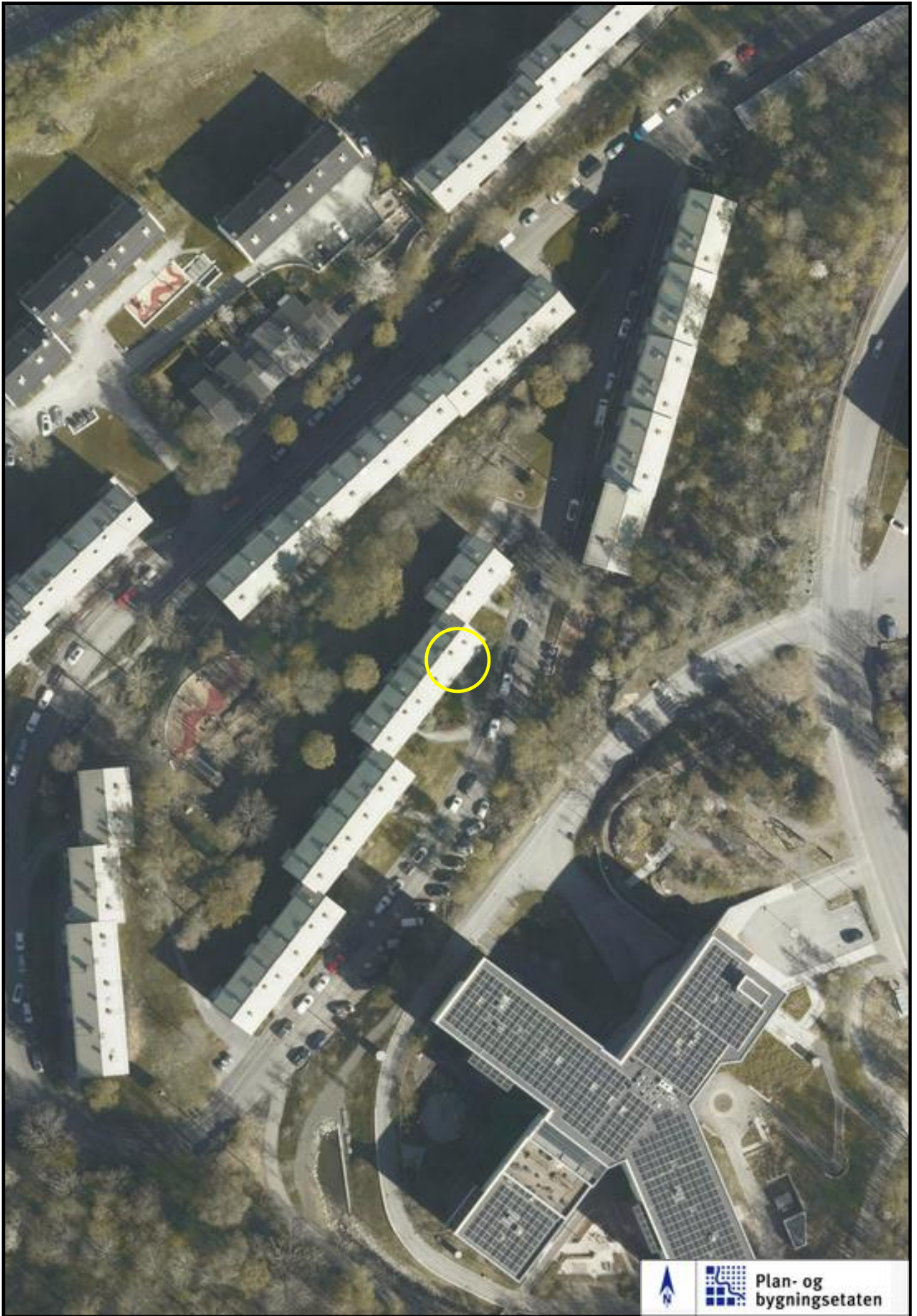
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Eirik Halvorsen
HOCKEYVEIEN 12

Dato: 18.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524113
8906068

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.113 BNR. 6

Vi viser til bestilling av 20251217 for HOCKEYVEIEN 12.

GNR. 113 BNR. 6

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1952.

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

33906 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

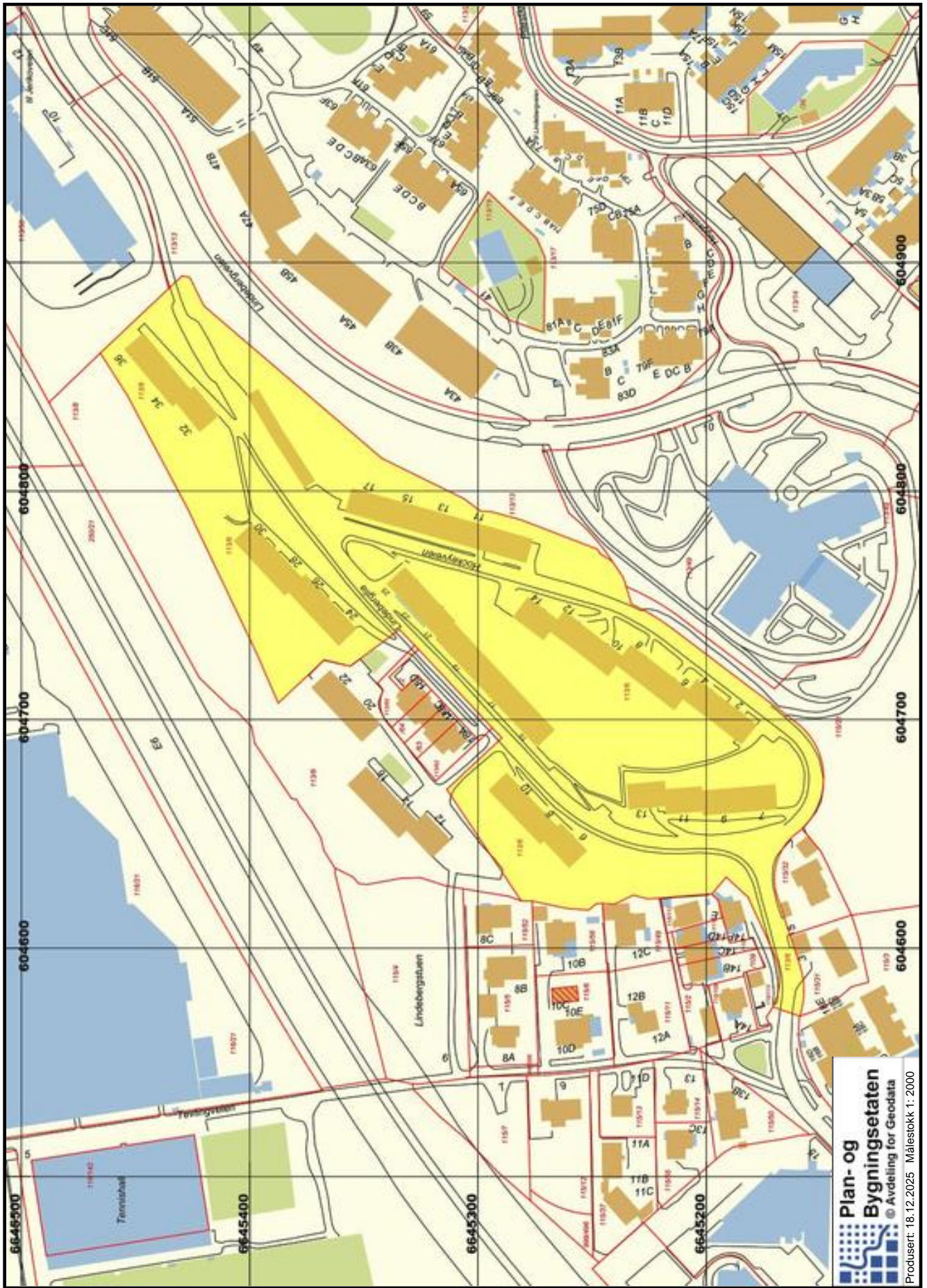
Kundesenteret: 23 49 10 00


Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 18.12.2025 Målestokk 1: 2000

Oversiktskart

Adr.: Hockeyveien 12

Bydel : ALNA

Gnr bnr : 113 / 6

Skolekrets (2020/2021): Skjønnhaug



Dato: 18.12.2025 Målestokk 1: 7 500 (A4)

— Jernbane
— T-bane

- - - Markagrense
— Vei

■ Bolig
■ Andre bygg

■ Off. friområde
⊕ Adresse/eiendom



S-610

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 113, bnr. 6 Lindeberg, Furuset, Oslo

Vedtaksdato: 06.10.1955

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: [195501379](#)

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter til bebyggelsesplan for gnr.113, bnr.6, Lindeberg, vedtatt av byplanrådet senest i møter 15/9.1953 (sak 516/53) og 14/12.1954 (sak 862/54).

- § 1. Arealet skal bebygges med blokker utført av brannfaste materialer.
- § 2. Alle blokker skal innredes for vanlig boligbebyggelse. Blokkenes plassering og størrelse er vist på planen.
- § 3. Blokkene skal oppføres i 3 etasjer. Nøyaktig gesimshøyde og eventuell avtrapping fastsettes av bygningskontrollen i forbindelse med byggeanmeldelse. Ens takform og takvinkel gjennomføres for alle blokker.
- § 4. Tørkestativer anbringes i det fri og løses hagemessig med innhegning i form av pergola eller lignende.
- § 5. Det oppsettes felles antenneanlegg for hver bygning.
- § 6. Det skal enten anlegges godkjente søppelforbrenningsovner eller søppelnedkast idet utvendige søppelkasser ikke tillates.
- § 7. Det må til bygningskontrollen innsendes særskilt takplan (med oppriss) med angivelse av piper, ventilasjonskanaler, antenner og forøvrig alle anlegg som vil skjære takflatene.
- § 8. Gjerde er bare forutsatt oppsatt langs Strømsveien.
- § 9. I samtlige blokker forutsettes innredet gjennomgående leiligheter.
- § 10. Vegetasjonen bevares i den utstrekning det er mulig. Planerings- og beplantningsplan for hele anlegget minst i målestokk 1:200 skal foreligge samtidig med bygningstegningene og godkjennes av bygartneren.
- § 11. Innenfor planens område tillates ikke oppført eller drevet anlegg, virksomheter eller foretagender av en slik karakter som etter paragraf 22 i bygningsvedtekter for Aker er forbudt i villastrøk.
- § 12. Selger av tomt er ikke berettiget til å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.
- § 13. Unntak fra disse vedtekter kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av byplanrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Aker.

Forøvrig gjelder såvel bygningsloven som de alminnelige bygningsvedtekter.



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.



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

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.

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 utearealene.

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.

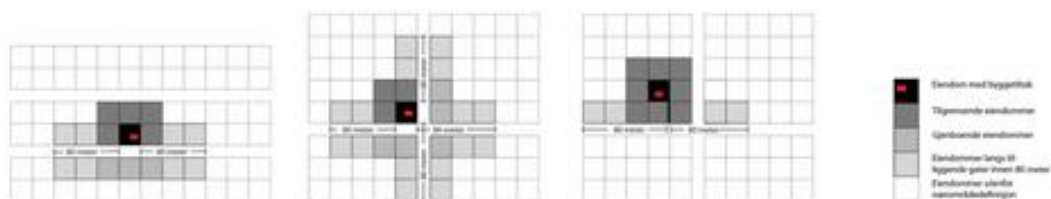
§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1

Nærområdet 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 tiliggende 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 boligheter 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 terreng høyde 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.

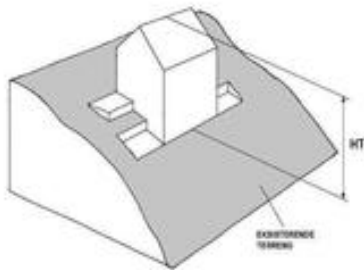
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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 %.

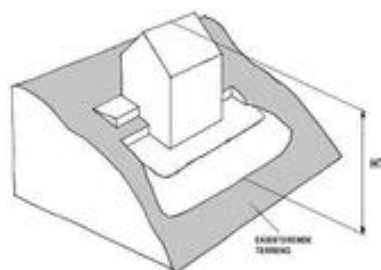
Følgende høyder tillates:

- 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 Strøktjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøktjenlig 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 strøktjenlig 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, bsm



S-1990

Reguleringsplan for gnr. 112, bnr. 3 m. fl., gnr. 113, bnr. 12 m. fl., gnr/bnr 115/15 m. fl., feltene H,J og N92, Furuset syd for Djupdalslinjen - byggeområde for boliger, næringsvirksomhet, tomt off. bygn., fri- og trafikkomr. veier, gang/sykkelvei

Vedtaksdato: 21.01.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197501280](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Bydel 16 - saken Gjelder foran KDP-6 Oslomarka

Knytning(er) mot andre planer: V071076, 5888, 8976, 28385, V041077N2, 40175, V290983, 8876, V290875, 20374, V190375, V240879, 15776, 8975, V250681, V111183

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

SE ENDRET REGBEST. FOR FELT HS I SAK 89/76

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR.112 BNR. 3 M. FL., GNR. 113, BNR. 12 M. FL., GNR.115, BNR. 15 M. FL. FELTENE H, J OG N 92, FURUSETOMRÅDET SYD FOR DJUPDALSLINJEN. – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, NÆRINGSVIRKSOMHET, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER, FRIOMRÅDE OG TRAFIKKOMRÅDE; - VEIER, GANG- OG SYKKELVEIER, OSLO KOMMUNE.

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

§ 2. Innenfor planens begrensingslinje er områdene regulert til:

1. Byggeområde for boliger, feltene H 1, H 2, H 3, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, og J 6 med felles avkjørsler.
2. Områder med eksisterende bebyggelse som skal kompletteres (på planen merket I, II, III og IV).
3. Tomter for offentlige bygninger (skoler, barneinstitusjoner, sykehjem, vernehjem).
4. Byggeområde for nærsenter, HS (tomt for offentlige bygninger og næringsvirksomheter, T-banestasjon og eventuelt boliger.)
5. Friområder.
6. Byggeområder for næringsvirksomheter, N92 (industri/kontor/forretning).
7. Trafikkområder (veier, gangveier/sykkelveier).

§ 3. Boligfeltene H 1, H 2 og H 3 kan til sammen bebygges med maks. 100.000 m² brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,65). Bebyggelsen kan oppføres med opptil 5 etasjer pluss 1 underetasje. Garasjering skal fortrinnsvis skje under blokkene.

§ 4. Boligfeltene J 1, J 2, J 3, J 4, J 5 og J 6 kan til sammen bebygges med maks. 90.000 m² brutto boligareal innenfor de angitte grenser for bebyggelse. (U= ca.0,60). Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer pluss underetasje. Garasjering skal fortrinnsvis ordnes i lukkede parkeringsanlegg.

§ 5. I boligområdene kan innpasses kategoriboliger (for funksjonshemmede, ungdommer, trygdede, betjening, utdanningssøkende og andre), og nødvendig nærservice (dagligvarebutikker, vaktmester, resepsjonstjeneste etc.).

§ 6. Områder med eksisterende boligbebyggelse, I, II, III og IV, skal gis en gjennomsnittlig utnyttelse på U = 0,20 - 0,35. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige 2 etasjer pluss underetasje. Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for de enkelte områder (I,II, III og IV) skal godkjennes av bygningsrådet før deling eller bygging kan tillates.

§ 7. Grendeskolene skal oppføres slik: (enheter á 3 paralleller 1.- 3. trinn = 9 klasser), barne- og ungdomsskolene (enheter á 3 paralleller 4. - 9. trinn = 18 klasser). Det skal oppføres 11 stk. barneinstitusjoner og parkanteplasser. På tomt avsatt til videregående skole kan oppføres idretts- og svømmehall.

§ 8. Øvrige tomter for offentlige bygninger:

- a) På område merket V kan oppføres bygninger med 2 etasjer pluss underetasje og maks. 1500 m² brutto gulvareal.
- b) På området merket VI kan oppføres et vernehjem for 30 klienter med inntil 1500 m² brutto gulvareal på inntil 2 etasjer pluss underetasje.
- c) På området merket VII kan oppføres et sykehjem for 120 – 180 pasienter. Bebyggelse kan oppføres i inntil 3 etasjer pluss underetasje og med utnyttelsesgrad inntil U= 0,6.

I områdets sydvestre hjørne skal det innpasses et offentlig ballfelt, min. 20 x 40 m. Biloppstillingsplasser skal opparbeides på egen grunn. Antall skal godkjennes av bygningsrådet i forbindelse med bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

§ 9. I nærsenteret HS skal foruten T-banestasjon, oppføres bebyggelse for nødvendig sosial-, kulturell og merkantil service (helse- og sosialkontor, 1 barneinstitusjon, bibliotek, menighetshus, post, bank, dagligvareforretning etc). Boliger kan innpasses med samtykke av bygningsrådet. Bebyggelsen kan oppføres med maks. 3 etasjer pluss underetasje og maksimal utnyttelsesgrad U= 0,65.

- § 10. I friområdet skal det innpasses et lekesenter og lokaler for ungdomsklubb. Byggverkene må ikke være til hinder for området bruk som friområde. Ballfelter for boligområdene kan innpasses i friområdene, og sees i sammenheng med skolenes idrettsplasser/skolegårder.
- § 11. På gangveier kan nødvendig kjøretrafikk tillates. Herunder regnes trafikk av. f.eks. sykebiler, utrykningskjøretøyer, biler for renovasjon og vedlikehold, samt tyngre varetransport.
- § 12. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og bakkeparkering i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanene.
- § 13. På område N 92 skal oppføres bygg for næringsvirksomheter,): industri/kontor/forretning o.l. Lokaler for butikker, undervisning eller institusjoner kan innpasses. Offentlig bygning skal kunne innpasses. Bygninger kan oppføres med inntil 7 etasjer inklusive underetasje. Den samlede utnyttelsesgrad for området skal ikke overstige $U=0,8$. All av- og pålessing må skje på egen grunn. Biloppstillingsplasser skal angis/vises i forbindelse med bebyggelsesplanen og godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan forby bedrifter, anlegg, virksomheter og lager av farlig eller sjenerende art.
- § 14. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt:
- 1) bebyggelsesplan for hele enkeltområder (H 1, H 2, H 3, HS, J 1, J 2, J 3, J 4, J 5, J 6, I,II,III, IV, V, VI, VII og N 92).
 - 2) fullstendige planer for de ubebygde deler av de enkelte områder, alt i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo. (Se også "Retningslinjer for beregning av lekearealer", Oslo bygningsråd november 1972, sak 520/721).
- § 15. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 16. Bygningsrådet kan godkjenne mindre vesentlige avvikelser fra vedtatte avgrensninger mellom bruksområdene, inkludert justeringer av gangveitraséer/gang- og sykkelveitraséer som ikke endrer eiendomsforhold.

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg

Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565



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 kjøpes 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 eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/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.

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hockeyveien 12 1069 OSLO
Matrikkel: Gnr 113, bnr 6, snr 66 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

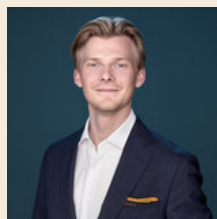
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen

Eiendomsmeglerfullmektig
Puls Eiendomsmegling AS
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Sebastian Qvigstad

Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Puls Eiendomsmegling AS
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

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

