

Ekraveien 42



Velkommen til

Ekraveien 42



Salgsoppgaven produsert 8. mars 2025

Røa/Bogstad

Innholdsrik og lys familiebolig over to plan m/flott solrik hage og terrasse - Garasjeplass - Peis - Stort potensiale

Prisantydning	8 600 000,-
Omkostninger	216 350,-
Totalpris	8 816 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 200,-
BRA-i	128 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954
Megler	Renate Finnanger Fløan
Telefon	902 15 515
E-post	r.floan@nordvikbolig.no







Kort fortalt

En innholdsrik familiebolig bestående av første- og underetasje i firemannsbolig, med hage, terrasse og garasjeplass. Boligen har en meget attraktiv beliggenhet i et veletablert, rolig og barnevennlig område mellom Røa og Bogstad, med nærhet til Bogstad skole og flere barnehager innen gangavstand. Oppsummert en attraktiv eiendom hvor du vil ha stor glede av og boligen og dens fasiliteter - her kan du enten flytte rett inn eller gripe en spennende mulighet til å skape ditt drømmehjem!

- Idyllisk og pent opparbeidet sydvendt hage med gode solforhold
- Terrasse på 18 kvm m/direkte adkomst til hagen
- God og fleksibel planløsning
- Barnevennlig i rolig gate
- Mulighet for soverom 3
- Rikelig lysinnslipp
- Mye bodplass
- Garasjeplass
- Peis
- Oppussingsbehov
- Utbyggingsmuligheter i kjeller

Arealer og innhold

BRA-i:	128 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	18 kvm

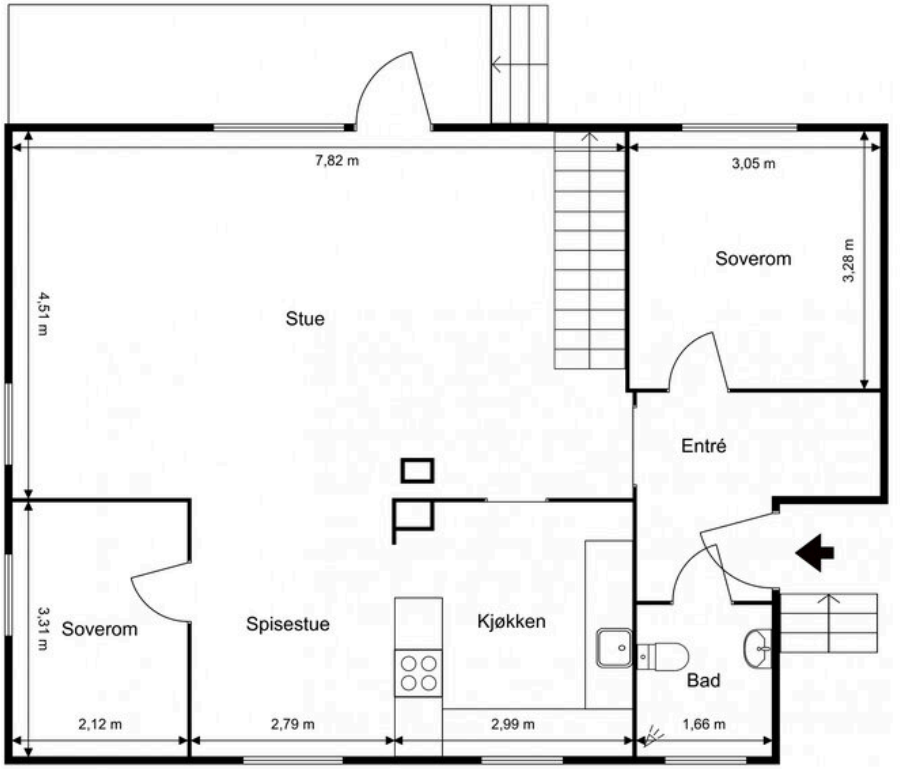
Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 44 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 18 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

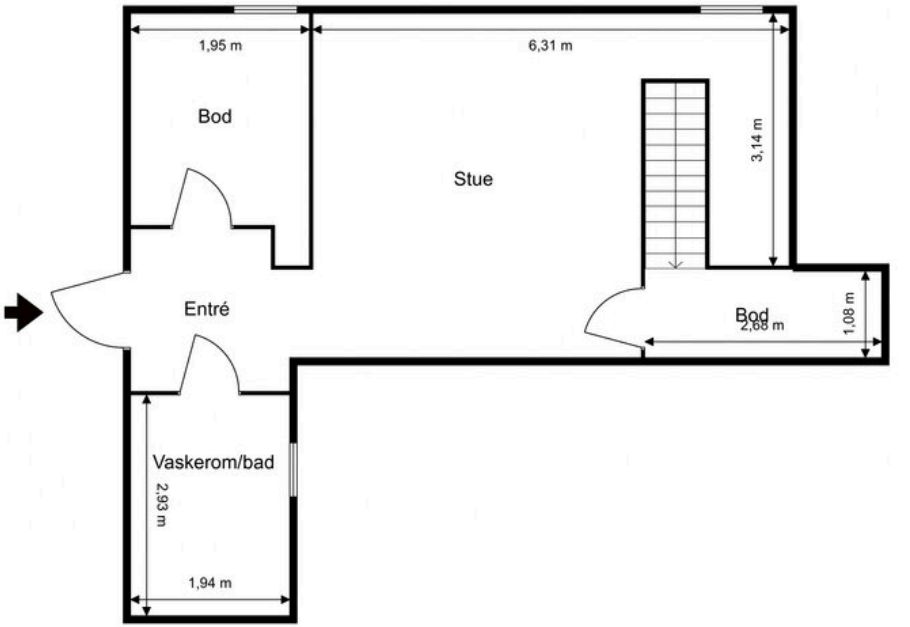
1. Etasje



FIDENS

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

Kjeller



FIDENS

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









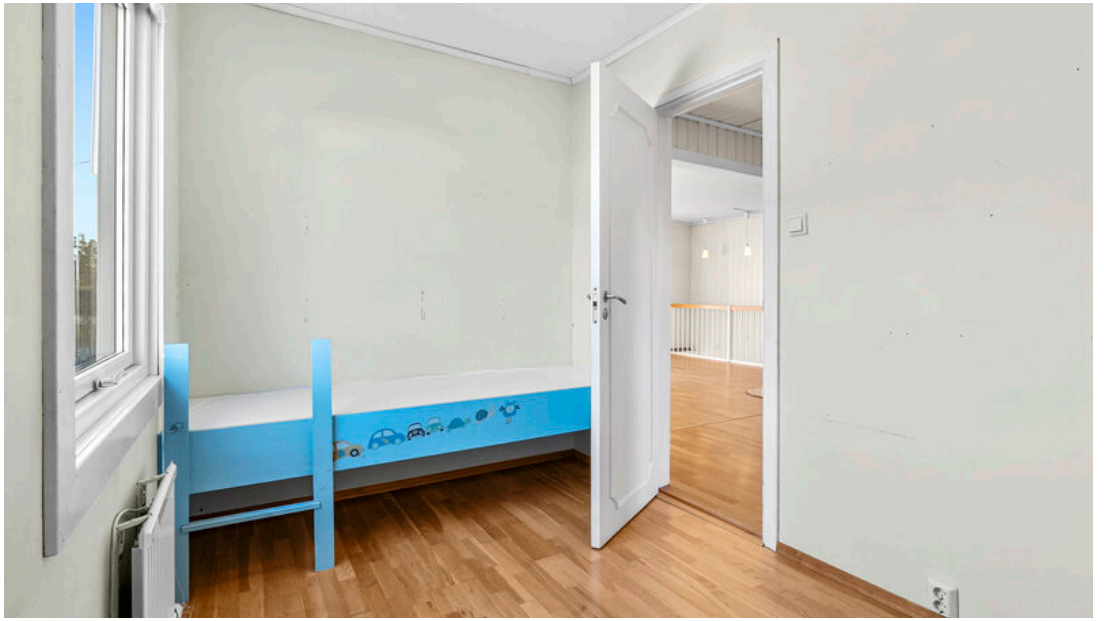




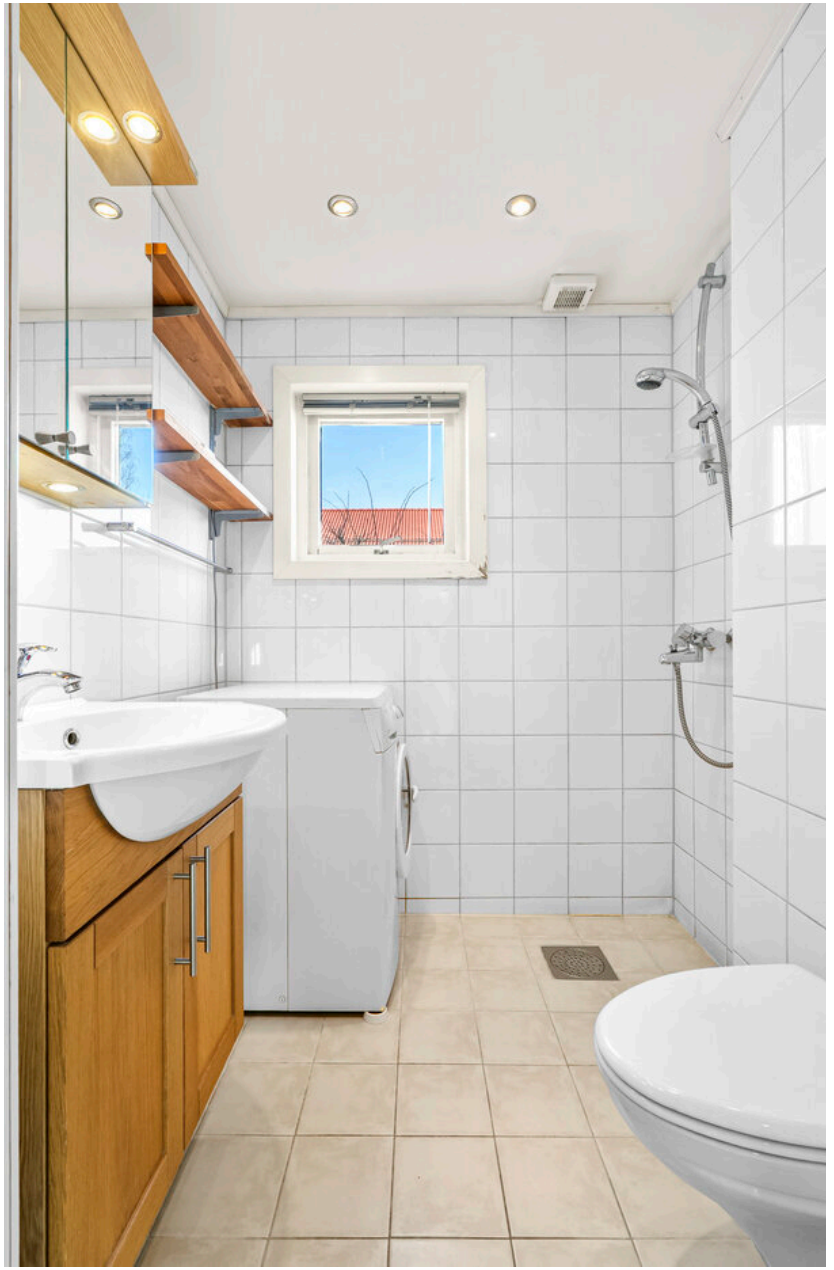



















BOSCH





Informasjon

Ekraveien 42

Nøkkelinformasjon

Kjøpesum og omkostninger

8 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
215 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
216 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
229 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 816 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 829 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Oppdragsnummer

8-0067/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Ekraveien 42, 0756 OSLO
Gnr 27, bnr 1064, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Haakon Olav Sato
Anne Benedicte Sato Arentzen

Om boligen

Byggeår

1954

Etasje

1

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 128 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 44 kvm.
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 52 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 84 kvm.
Total BRA: 84 kvm.
TBA: 18 kvm.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Boder i fellesareal er medtatt som BRA-e.

Innhold

1. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, entré.
Kjeller: Stue, vaskerom, entré, 2 boder.

Leiligheten har bod på loft og i kjeller som er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen.

Utbyggingsmuligheter i kjeller: Det medfølger bod i kjeller på ca. 8kvm som ligger vegg i vegg med leilighetens kjellerplan. Denne er tinglyst som tilleggsdel til seksjonen ved reseksjonering i 2019. Det samme har naboen, hvor naboleiligheten har innlemmet denne som en del av sin kjeller. Dersom man ønsker å innlemme bod i kjeller som en del av eksempelvis kjellerstue medfører dette søknadsplikt til plan- og bygningsetaten.

Standard

1. ETASJE
Stue: Belegg på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

KJELLER
Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Bod 1: Støpt gulv, og panel og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv, og ubehandlet og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Vaskerom: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder og skyllekum.

Entre: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Bygningsdeler med TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn
Oppsummering:
Kjeller: Stue: Måler 2 mm avvik på 2 meter og 2 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
1. etasje: Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Kjøkken: Måler 2mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Anbefalte tiltak: For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere like tiltak.
Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger
Oppsummering:
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
TG3: Stoppekran ble ikke påvist. Den er bygget inn i vegg bak et skap.
Anbefalte tiltak:
TG2: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
TG3: stoppekran må gjøres tilgjengelig.
Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2:

Drenering
Oppsummering:
TG2: Topplisten har løsnet noen steder.
TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Det mangler en del på bakssiden mot hagen. Det er også her jeg finner fukt på grunnmuren.
TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot murvegg i kjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. (se videre omtale under punktet "rom under terreng").
Anbefalte tiltak:
Drenering/knotteplast bør etableres på baksiden også. Kostander kan påløpe. Topplist bør festes bedre. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament
Oppsummering:
TG2: Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng
Oppsummering:
TG2. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg der trappen kommer ned. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold på 72% hvilket er noe høyt, men å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut.

Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn slik som her av plast/dampsperre. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget. Vær oppmerksom på at utlektet vegg i kjeller er en risikokontruksjon.
TG2: Kjellerstue er kun ventilert via spalteventil i vinduet.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å etablere klaffventiler på yttervegg i kjellerstue for bedre ventilering.

Balkong, terrasse, platting
Oppsummering:
TG2: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
Råteskadet panel og enkelte rekkverk stolper.
TG2: Gulvbord er værslitte.
TG2: Rekkverket blir målt til 74 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Råteskadet trevirke må skiftes.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører
Oppsummering:
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
TG2: Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Anbefalte tiltak:
Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.
Justeringer av vinduer anbefales.

Yttervegger
Oppsummering:
TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
Anbefalte tiltak:
Råteskadet trekledning må på noe sikt skiftes ut.
Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
Oppsummering:
TG2: Pipa er innkledd på en side på kjøkkenet. Står et høyskap der.
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Anbefalte tiltak:
Høyskap på kjøkken må fjernes slik at pipevang blir synlig.
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning:
TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.
TG2: Noe delaminering av fronter.
TG2: Løse sokler.

Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskiftning/utbedring for å få TG0/1.
Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.
Oppsummering av avtrekk:
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Trapp
Oppsummering:
TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er kun håndløper på en side.
Anbefalte tiltak:
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk
Oppsummering:
TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Anbefalte tiltak:
TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe. Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor
oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert
elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder
Oppsummering:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom
Oppsummering av overflater
Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt.
Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er

plassert i våt sone. Vindu er plassert i våtsone.
TG2: Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres delvis råteskadet listverk.
TG2: Avflasset maling på lister rundt dør
TG2: Avflasset maling i tak
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å skifte ut råteskader listverk og skrape bort gammel maling på vinduet. Deretter må det overflatebehandles med en egnet maling som beskytter mot direkte vannsprut ved dusjing.
Taket bør skrapes og males med en våtromsmaling.
Listverk rundt dør bør males med en egnet maling.
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det registreres heller ikke membran ved dør.
TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.
Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekksjestopper i rommet (endrer ikke TG).
Oppsummering av sanitærutstyr:
TG2: Baderoms innredningen sitter dårlig mot vegg.
TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Baderomsinnredingen bør festes bedre.
Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

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

Parkering

Det er tinglyst én garasjeplass til seksjonen. Øvrig er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Snekkerbedrift i 2005, la mebran. Støpte gulv og flisa selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgradert i 2005 av Oslo Snekkerbedrift. Kjenner ikke til noe mer etter det.

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

opp?
- Nei. Eventuell kommentar: Finner ikke kvittering fra arbeidet i 2005.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen godt nok.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenet ca 2008. Vet ikke hvilket firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? - Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo Vest elektro har gjort noe siste par årene. Der foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført før 2012 eksisterer ingen dokumentasjon.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og kjøkken gjort i 2005 av Oslo snekkerbedrift AS. Etter dette kjenner jeg ikke til noe.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja. Var tiltaket søknadspliktig? -Nei. Eventuell kommentar: Søkt om reseksjonering i 2019.

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. Eventuell kommentar: Ikke etter drenering fra ca 2008.

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt
eiendommen?
- Ja. Beskriv: Det er en uklarhet med Oslo vest elektro om arbeid ifm bytte av stigeledning for noe tid tilbake. Samlet regning på ca. 192000,-.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
- Ja. Beskriv: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

-

Selger informerer om at garasjedøren er delvis ødelagt. En fjær er røket og erstattet av en kortere. Dette vil ikke bli reparert i selgers eiertid.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte

Firemannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter: Grunnmur og bærende vegger av betong/ murkonstruksjoner.
Yttervegger: Yttervegger av bindingsverk med stående panel.
Takkonstruksjoner: Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).
Gulvsystemer: Etasjeskille av trekonstruksjoner. Støpt dekke i kjeller.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Hagemøblene på verandaen og støvsuger. Hvitevarer som finnes på kjøkken kan følge med om ønskelig.

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

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

Adgang til utleie

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

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

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

ukjent - ukjent
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før salgsavtale 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).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Elektrisitet og peisovn. Gulvvarme i entré og bad i 1. etg. Gulvvarme i kjellerstue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser et årlig strømforbruk på ca. 12 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 200,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring og strøm i fellesarealer.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- TV/internett.

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

Eiendomsskatt

Kr 2 923,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 122 946,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 491 783,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46, orgnr. 996664783

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46. Sameiet gjelder Matrikkelnummer 0301 Oslo Kommune, Gårdsnr. 27, Bruksnr. 1064. Sameiet disponerer adressene Ekraveien 42, 44 og 46.

Sameiet består av 3 hus med 4 leiligheter hver. Hvert hus styrer seg selv og har egen økonomi, men de ligger på felles tomt og har felles styre.

Ifølge vedtektenes §5 Økonomi og selvstyre: Hvert enkelt hus i sameiet styrer seg selv og har selvstendig økonomi. Husene hefter ikke for hverandres forpliktelser. Vedtektenes § 6: Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt innebefatter også skifte av sluk, vinduer, verandadører og inngangsdører i den enkeltes bruksenhet.

Større vedligeholdsarbeider ifølge nabo i nr 42:
- Drenering utført i 2008
- Rehabilitering av tak, utført ca. 2005/2007
- Utskifting av stigeledninger fra felles sikringsskap i kjeller, samt skiftet ut ledninger i fellesarealer og til garasjene, utført i 2023.

I forbindelse med arbeidene med utskifting av stigeledninger og andre elektriske installasjoner i fellesarealer og garasjer utført i 2023, har sameiet (gjelder kun nr 42) bestridt en faktura fra Oslo Vest Elektro på ca. kr 192 000. Sameiet ble ifølge nabo i gården estimert en langt lavere sum i forkant av arbeidene, og er pt. i dialog med Oslo Vest Elektro, som ser på saken. Sameiet venter på en tilbakemelding om eventuelt kreditering av deler av fakturaen. Regningen vil fordeles likt mellom de fire seksjonene i nr. 42. Det er usikkerhet knyttet til den

endelige kostnaden per seksjon pt.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Nabo opplyser at Ekraveien 42 har en fellesformue på kr 53 910 per 31.12.24.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet har fellesformue på kr 53 910 per 31.12.24 - opplysningene gjelder kun nr 42.

Årsregnskapet i Ekraveien 42 for 2023 viste et underskudd på kr 44 211. Regnskap for 2024 viste et underskudd på kr 906. Regnskapet for 2024 er til opplysning ikke godkjent enda da årsmøtet ikke er avholdt enda, ifølge nabo i nr 42.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Ifølge selger deler sameierne på å vask av felles trapp, snømåking og klipping av felles del av gresset.

Dyrehold

Det fremkommer ingen bestemmelser i vedtektene om dyrehold.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 58232238

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 911 kvm (Eiertomt)
Flott hage pent opparbeidet med plen, busker og frukttrær. Hagen på sørsiden av seksjonen er tinglyst tilhørende seksjon 1 og er avgrenset med gjerde. Skisse fra seksjoneringen fra 1974 er vedlagt salgsoppgaven. Det er også tinglyst garasjeplass tilhørende seksjonen.

Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er totalt areal for hele eiendommen, som inkluderer Ekraveien 42, 44 og 46, inkludert fellesarealer, garasjeanlegg og grunn tilhørende andre seksjoner.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt til annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Ekraveien 42 ligger som en del av et veletablert boligområde mellom Røa og Bogstad. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa sentrum med sitt gode utvalg av forretninger og fasiliteter ligger i nærområdet. Her er det kort vei til tur og rekreasjonsområder ved blant annet Bogstad Golfbane,

Bærumsmarka og Nordmarka. På sommerstid er det gode bade- og grillmuligheter på flotte strender rundt Bogstadvannet, kun en rask tur unna. Om vinteren kan man spenne på seg skiene og gå opp til golfbanen hvor det er merkede skiløyper. Det er også populære turstier og sykkelveier innover Sørkedalen.

Nærmeste dagligvarebutikk er Joker i Ekraveien en kort spasertur unna. Ellers er det en søndagsåpen Kiwi på Bogstad med godt utvalg. Videre er det kort vei til Røa sentrum med Røasenteret og Røa Torg, med det aller meste av servicetilbud som stor Meny-butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, bibliotek, treningssentre (EVO eller SATS Røa og Røa Bad), legesenter, post, frisør og apotek, samt hyggelige kaféer og serveringssteder.

Bogstad skole (1-7kl.) ligger under 10 minutters gange fra boligen med en trygg skolevei. Hovseter skole er nærmeste ungdomsskole. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet fra boligen. Se vedlagt nabolagsprofil.

Fra eiendommen er det god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss og T-bane. Buss linje 41,42 og 42N fra holdeplass Linusveien kun 6 minutters gange fra boligen. T-bane fra Ekraveien med linje 2 fra Ekraveien ca. 8 minutters gange fra boligen. Det er også flybuss fra Røa.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger arkivkort (attestert) for firemannsbolig datert 1960 for eiendommen.

For eiendommen foreligger det også ferdigattest for tilbygg til vaaningshus datert 1968, ferdigmelding for utvidelse av veranda datert 2014 foreligger også.

Arealet i kjeller som i dag brukes som kjellerstue, bad/vaskerom og entre på byggemeldte tegninger fra oppføring av firemannsbolig datert 1952, samt på byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg datert 1966 oppgitt som bodareal og blindkjeller. Det medfører søknadsplikt om bruksendring for å endre bod (tilleggsdel) til rom for varig opphold (hoveddel). Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette arealet og selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjennelse gis.

Det er mottatt byggetegninger for 1. etasje datert 1966 (ifb. søknad om tilbygg). Disse samsvarer med dagens bruk av boligens 1. etasje, med unntak av at det som i dag brukes som spisestue var opprinnelig et soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og

sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

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

Offentlige planer:

Trettebakken 2 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202550607 - Byggesak
Mottatt sak: 22.01.2025
Status: Venter på tilleggsdokumentasjon

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/27/1064/1:
21.07.1953 - Dokumentnr: 9684 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

21.07.1953 - Dokumentnr: 9685 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra gnr 27 bnr 1065
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

21.07.1953 - Dokumentnr: 9686 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Overført fra gnr 27 bnr 1066
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1955 - Dokumentnr: 14072 - Bestemmelse om veg
Overført fra gnr 27 bnr 1156
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

24.04.1958 - Dokumentnr: 4464 - Best om garasje/parkering
Overført fra gnr 27 bnr 1156
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

02.05.1966 - Dokumentnr: 5751 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

19.09.1967 - Dokumentnr: 12549 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra gnr 27 bnr 1157
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

29.11.1967 - Dokumentnr: 16766 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

28.05.1968 - Dokumentnr: 7493 - Erklæring/avtale
VEDR. KJELLERROM
Overført fra gnr 27 bnr 1156
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.1969 - Dokumentnr: 18109 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

31.10.1969 - Dokumentnr: 18110 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra gnr 27 bnr 1157

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.1970 - Dokumentnr: 14571 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra gnr 27 bnr 1156
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 24961 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED LAVESTE PRIORITET TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

16.12.1974 - Dokumentnr: 24961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Dokuentet følger vedlagt (kun for nr. 42 snr. 1)

20.06.2019 - Dokumentnr: 704004 - Reseksjonering
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av hoveddel

Dokumentet følger delvis vedlagt - Gjelder kun nr 42.

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Leiligheten har gjennomgått flyttevask før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse. Leiligheten overleveres i ryddet stand.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 9. mars 2025

Megler

Renate Finnanger Fløan, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 90215515

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Vedlegg

Ekraveien 42

Ekraveien 42
0756 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig
Byggeår: 1954
BRA: 141 m^2
BRA-i: 128 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	15	2	2

Supertakst
GNR: 27 BNR: 1064 SNR: 1

Christian Omre
Fidens as

rodelokkatakst@gmail.com
93060672

Ekraveien 42
0756 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27078

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

1. etasje:
Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 2mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG3: Stoppekran ble ikke påvist. Den er bygget inn i vegg bak et skap.

Anbefalte tiltak

TG2: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3: stoppekran må gjøres tilgjengelig.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Topplisten har løsnet noen steder.

TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Det mangler en del på bakssiden mot hagen. Det er også her jeg finner fukt på grunnmuren.

TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot murvegg i kjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. (se videre omtale under punktet "rom under terreng")

Anbefalte tiltak

Drenering/knotteplast bør etableres på baksiden også. Kostander kan påløpe

Topplist bør festes bedre. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer osl. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

TG2. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg der trappen kommer ned. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold på 72% hvilket er noe høyt, men å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut.
Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn slik som her av plast/dampsperre. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget. Vær oppmerksom på at utiektet vegg i kjeller er en risikokontruksjon.

TG2: Kjellerstue er kun ventilert via spalteventil i vinduet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere klaffventiler på yttervegg i kjellerstue for bedre ventilering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG2: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Råteskadet panel og enkelte rekkverk stolper.

TG2: Gulvbord er værslitte.

TG2: Rekkverket blir målt til 74 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Justeringer av vinduer anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning må på noe sikt skiftes ut.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering osl.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

TG2: Pipa er innkledd på en side på kjøkkenet. Står et høyskap der.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Høyskap på kjøkken må fjernes slik at pipevang blir synlig.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.

TG2: Noe delaminering av fronter.

TG2: Løse sokler.

Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Trapp

Oppsummering

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er kun håndløper på en side.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

Anbefalte tiltak

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Vindu er plassert i våtsone.

TG2: Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres delvis råteskadet listverk.

TG2: Avflasset maling på lister rundt dør

TG2: Avflasset maling i tak

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut råteskader listverk og skrape bort gammel maling på vinduet. Deretter må det overflatebehandles med en egnet maling som beskytter mot direkte vannsprut ved dusjing.

Taket bør skrapes og males med en våtromsmaling.

Listverk rundt dør bør males med en egnet maling.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det registreres heller ikke membran ved dør.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Baderoms innredningen sitter dårlig mot vegg.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Baderomsinnredingen bør festes bedre.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Beslag på tak og takstein er ikke synlig fra bakken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales besiktigelse fra tak når forholdene ligger til rette for det.

Våtrom

Oppsummering av fukt

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er søkt kommunen om omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel (kjeller). Det er ikke forelagt ferdigattest på dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.2.2025	**8.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hedy Sato**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Håkon Sato**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**		

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

Informasjon om boligen

Adresse:	**Ekraveien 42, 0756 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**27**	Bruksnr:	**1064**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1954**						
Boligtype:	**Leilighet i flermannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Firemannsbolig over 2 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/ murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk med stående panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner. Støpt dekke i kjeller.

Standard

1. etasje
Stue: Belegg på gulv, og malt overflate og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

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

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

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin og naturlig avtrekk.

Entre: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Kjeller
Stue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Bod 1: Støpt gulv, og panel og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 2: Støpt gulv, og ubehandlet og pusset overflate på vegger. Panel i himling.

Vaskerom: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Utstyrt med bereder og skyllekum.

Entre: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Ingen tiltak siste 5 år, opplyst av dagens eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	52	44	8	0	0
Loft	5	0	5	0	0
1. etasje	84	84	0	0	18
Totalt m²	**141**	**128**	**13**	**0**	**18**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	44	36	8	Stue, vaskerom, entre.	2 stk boder. (tilkomst fra kjeller) Bod i fellesareal 8 m2 er tatt med under bra-e (ekstern tilkomst)
1. etasje	84	84	0	Entre, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad	
Totalt m²	**128**	**120**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Boder fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er skiftet i 2008, opplyst av dagens eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering — **TG-2**

TG2: Topplisten har løsnet noen steder.

TG2: Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen. Det mangler en del på bakssiden mot hagen. Det er også her jeg finner fukt på grunnmuren.

TG2: Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot murvegg i kjelleren. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i nedre del av grunnmur. (se videre omtale under punktet "rom under terreng")

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering/knotteplast bør etableres på baksiden også. Kostander kan påløpe

Topplist bør festes bedre. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet treguly?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

Oppsummering av rom under terreng — **TG-2**

TG2. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg der trappen kommer ned. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold på 72% hvilket er noe høyt, men å regne som normalt og forventet ut fra alder og byggemetode, men innebærer at fukten som transporteres gjennom gulv og yttervegger må kunne fordampe til romluften og ventileres ut.
Det kan oppstå akkumulering eller magasinering av fukt dersom vegger og gulv dekkes til av innbo eller kles inn slik som her av plast/dampsperre. Uansett, om det foretas redrenering eller bortledning av overflatevann, skal man være klar over at det fremdeles vil være risiko for kapillært oppsug fra fundamenter og kjellergulv på eldre bygg, da det ikke ble benyttet fuktsperre mot grunnen den gangen denne boligen ble bygget. Vær oppmerksom på at utlektet vegg i kjeller er en risikokontruksjon.

TG2: Kjellerstue er kun ventilert via spalteventil i vinduet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere klaffventiler på yttervegg i kjellerstue for bedre ventilering.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Terrasse på ca. 18 m² med adkomst fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

TG2: Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Råteskadet panel og enkelte rekkverk stolper.

TG2: Gulvbord er værslitte.

TG2: Rekkverket blir målt til 74 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra 2008.
Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 1977.
Ytterdører i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.
Innerdører i tre, ukjent årstall. Formpressede innerdører, ukjent årstall.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med tanke på alder vil en godt alternativ til utbedring være å skifte vinduene, som også kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Dette må avklares med samelet først.

Justeringer av vinduer anbefales.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller sitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2: Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

TG2: Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning må på noe sikt skiftes ut.

Løsning for lufting ser ut til å ha fungert, men må hensyntas ved endringer av konstruksjonen slik som ved feks. tilleggsisolering ol.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Felles loft med boder.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Taktekking

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

Beslag på tak og takstein er ikke synlig fra bakken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales besiktigelse fra tak når forholdene ligger til rette for det.

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

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

1. etasje:
Stue: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 12 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.
Kjøkken: Måler 2mm avvik på 2 meter og 32 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**Ingen umiddelbar kostnad**

6.10 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom tegipipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2

TG2: Pipa er innkledd på en side på kjøkkenet. Står et høyskap der.

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Høyskap på kjøkken må fjernes slik at pipevang blir synlig.

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

6.11 Kjøkken

Overflater og innredning

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

TG2: Det registreres fukt/skader rundt vask.

TG2: Noe delaminering av fronter.

TG2: Løse sokler.

Fliser på gulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Innredning med kullfilter avtrekksvifte over stekesonen. Det er frittstående kjøl/fryseskap og integrert platetopp og stekeovn. Kjøkkeninnredning med profilerte laminerte fronter, heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Til informasjon: Det anbefales lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det er søkt kommunen om omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel (kjeller). Det er ikke forelagt ferdigattest på dette.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder er målt til i 1. etasje:
Stue: 2.47 m.
Bad: 2.23 m.

Takhøyder er målt til i kjeller:
Entré/gang: 2.08 m.
Stue: 2.08 m.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.13 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Det er kun håndløper på en side.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger — TG-3

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

TG3: Stoppekran ble ikke påvist. Den er bygget inn i vegg bak et skap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG3: stoppekran må gjøres tilgjengelig.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.16 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles oppgang.

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

Oppsummering av elektrisk — TG-2

TG2: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1998.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Kostnader kan påløpe.

Med bakgrunn i NS3600 kreves det utført el-kontroll av fagperson for å få TG1 på anlegget. TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) §2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	

Årstall
2005

Størrelse
200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom. Klaffventiler på yttervegg

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.19 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei

Sluk på bad.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-2

Høydeforskjell (25mm) tilfredsstiller kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt
TG2: Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er ikke oppfylt

Baderom er mindre enn 4,0 kvm, hele rommet er å regne som en våt sone. Dør er plassert i våt sone.

Vindu er plassert i våtsone.

TG2: Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres delvis råteskadet listverk.

TG2: Avflasset maling på lister rundt dør

TG2: Avflasset maling i tak

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å skifte ut råteskader listverk og skrape bort gammel maling på vinduet. Deretter må det overflatebehandles med en egnet maling som beskytter mot direkte vannsprut ved dusjing.

Taket bør skrapes og males med en våtromsmaling.

Listverk rundt dør bør males med en egnet maling.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av membran ved sluk. Det registreres heller ikke membran ved dør.

TG2: Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

TG2: Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Dokumentasjon på bruk av membran bør fremskaffes.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og åpen dusj.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Baderoms innredningen sitter dårlig mot vegg.

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Baderomsinnredingen bør festes bedre.

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

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Det er tilluft under dør. Elektrisk vifte. Åpningsbart vindu.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-IU

TGIU: På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sato, Haakon Olav	9578-5999-4-1230079	2025-02-23 13:40:42

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. feb. 2025

Oppdragsnummer
8-0067/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekraveien 42, 0756 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Haakon Olav Sato, Anne Benedicte Sato Arentzen

Fullmektige
Haakon Olav Sato for Anne Benedicte Sato Arentzen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
25. juni 2012

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Hedy Sato

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Hedy Sato

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 58232238
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Snekkerbedrift i 2005, la mebran. Støpte gulv og flisa selv.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet oppgradert i 2005 av Oslo Snekkerbedrift. Kjenner ikke til noe mer etter det.

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

Eventuell kommentar: Finner ikke kvittering fra arbeidet i 2005.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke eiendommen godt nok.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenet ca 2008. Vet ikke hvilket firma.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oslo Vest elektro har gjort noe siste par årene. Der foreligger samsvarserklæring. Arbeid utført før 2012 eksisterer ingen dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og kjøkken gjort i 2005 av Oslo snekkerbedrift AS. Etter dette kjenner jeg ikke til noe.

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

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Søkt om reseksjonering i 2019.

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

Eventuell kommentar: Ikke etter drenering fra ca 2008.

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Beskriv: Det er en uklarhet med Oslo vest elektro om arbeid ifm bytte av stigeledning for noe tid tilbake. Samlet regning på ca 192000,-

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

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

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

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

Beskriv: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0067/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sato, Haakon Olav	**2025-02-23**

Identifikasjon

bankID Sato, Haakon Olav

SIGNICAT

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

Vedtekter for Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46

Sist endret på årsmøte i sameiet 25. april 2019

§ 1. SAMEIET.

Sameiets navn er Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46. Sameiet gjelder Matrikkelnummer 0301 Oslo Kommune, Gårdsnr. 27, Bruksnr. 1064. Sameiet disponerer adressene Ekraveien 42, 44 og 46.

§ 2. STYRET.

Sameiets styre skal bestå av en representant for hver av de 3 bolighusene. En leder og 2 andre medlemmer. Hvert av styremedlemmene skal ha en personlig vararepresentant fra samme hus. Styret velger selv hvem som skal være leder. Styret velges for 1 år av gangen. Kun eiere som bebor eierseksjonen selv kan sitte i styret.

§ 3. STYRETS BESLUTNINGER.

Styret skal kun ta beslutninger i felles saker. Styret kan kun treffe vedtak når representanter for alle husene er tilstede. Styret kan kun fatte enstemmig vedtak.

§ 4. SAMEIERMØTE /ÅRSMØTE.

Sameiermøte skal holdes innen utgangen av juni hvert år. Styret sender skriftlig innkalling til alle boenheter senest åtte dager før møtet. På årsmøtet har hver boenhet en stemme.

Årsmøtet behandler følgende saker: styrets beretning for siste kalenderår, regnskap for siste kalenderår, budsjett for inneværende år, vedtektsendringer, valg av styremedlemmer og innkomne saker. Årsmøtet skal varsles senest seks før det finner sted og saker som ønskes behandlet på årsmøtet må meldes til styret seinest fire uker før møtet.

§ 5. ØKONOMI OG SELVSTYRE.

Hvert enkelt hus i sameiet styrer seg selv og har selvstendig økonomi. Husene hefter ikke for hverandres forpliktelser.

§ 6. VEDLIKEHOLDSANSVAR.

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt innebefatter også skifte av sluk, vinduer, verandadører og inngangsdører i den enkeltes bruksenhet.

§ 7. UTNYTTELSESGRAD PÅ TOMTEN.

Ingen må bygge ut over sin ideelle andel (1/12) av tillatt utnyttelsesgrad på eiendommen. Overstiger man sin andel, må den overskytende andel av bebygd areal settes tilbake til sin opprinnelige stand.

§ 8. FELLESUTGIFETENE I EKRAVEIEN 44.

Fellesutgiftene i Ekraveien 44 fordeles likt mellom leilighetene med unntak av:

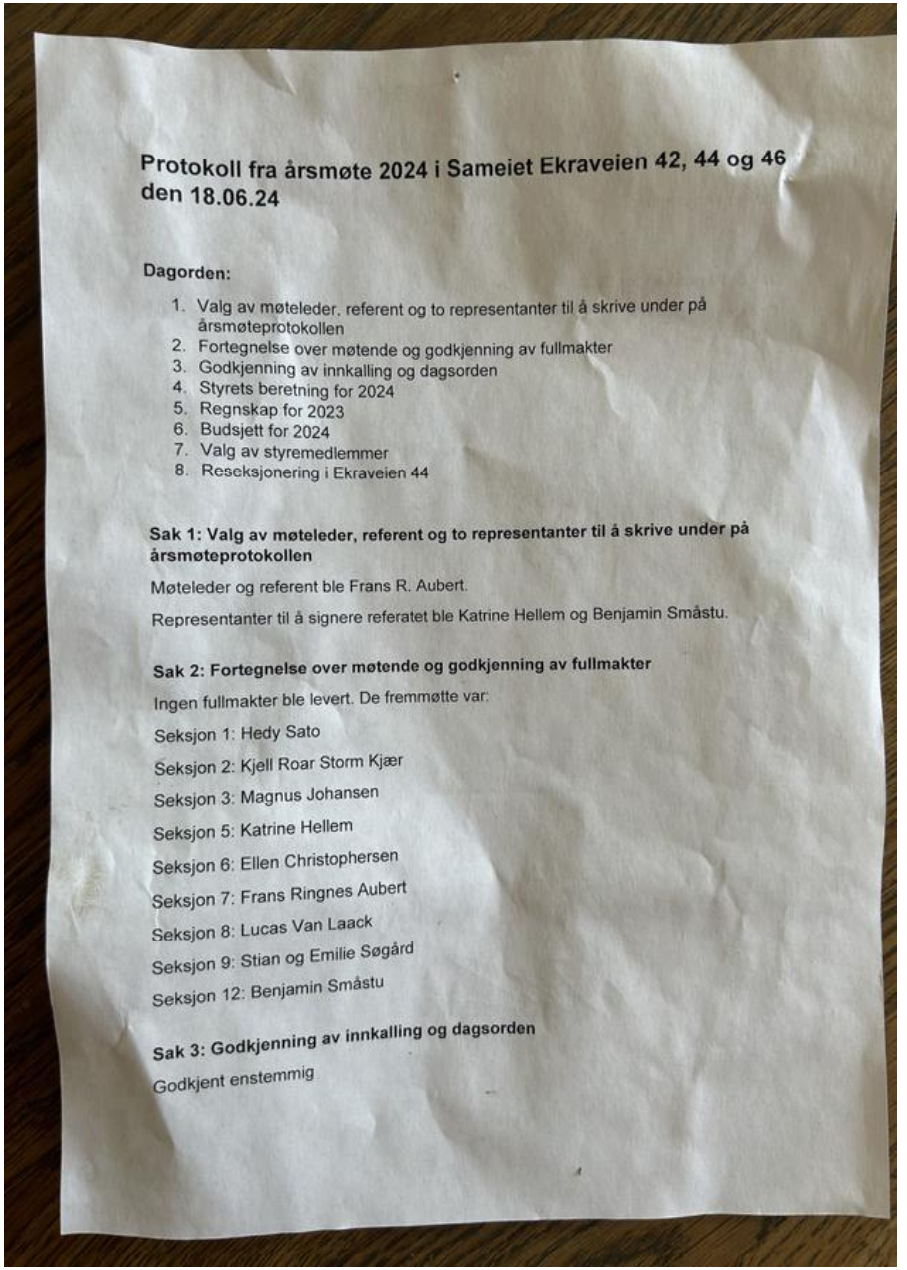
Vann- og avløpsgebyrer som fordeles etter bruksarealet.

Forsikring hvor seksjon 5 og 7 dekker den merkostnaden som tilbygget mot øst medfører.

Ved maling av hus, skifte av kledning, utbedring av takrenner, drenering eller annet vedlikeholdsarbeid, skal seksjon 5 og 7 dekke den merkostnaden som tilbygget mot øst medfører.

Utgifter tilknyttet garasjen dekkes i sin helhet av eierne.

Husleieutgiftene revideres hvert år og justeres fra 01.05



Protokoll fra årsmøte 2024 i Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46 den 18.06.24

Dagorden:

1. Valg av møteleder, referent og to representanter til å skrive under på årsmøteprotokollen
2. Fortegnelse over møtende og godkjenning av fullmakter
3. Godkjenning av innkalling og dagsorden
4. Styrets beretning for 2024
5. Regnskap for 2023
6. Budsjett for 2024
7. Valg av styremedlemmer
8. Reseksjonering i Ekraveien 44

Sak 1: Valg av møteleder, referent og to representanter til å skrive under på årsmøteprotokollen

Møteleder og referent ble Frans R. Aubert.

Representanter til å signere referatet ble Katrine Hellem og Benjamin Småstu.

Sak 2: Fortegnelse over møtende og godkjenning av fullmakter

Ingen fullmakter ble levert. De fremmøtte var:

Seksjon 1: Hedy Sato

Seksjon 2: Kjell Roar Storm Kjær

Seksjon 3: Magnus Johansen

Seksjon 5: Katrine Hellem

Seksjon 6: Ellen Christophersen

Seksjon 7: Frans Ringnes Aubert

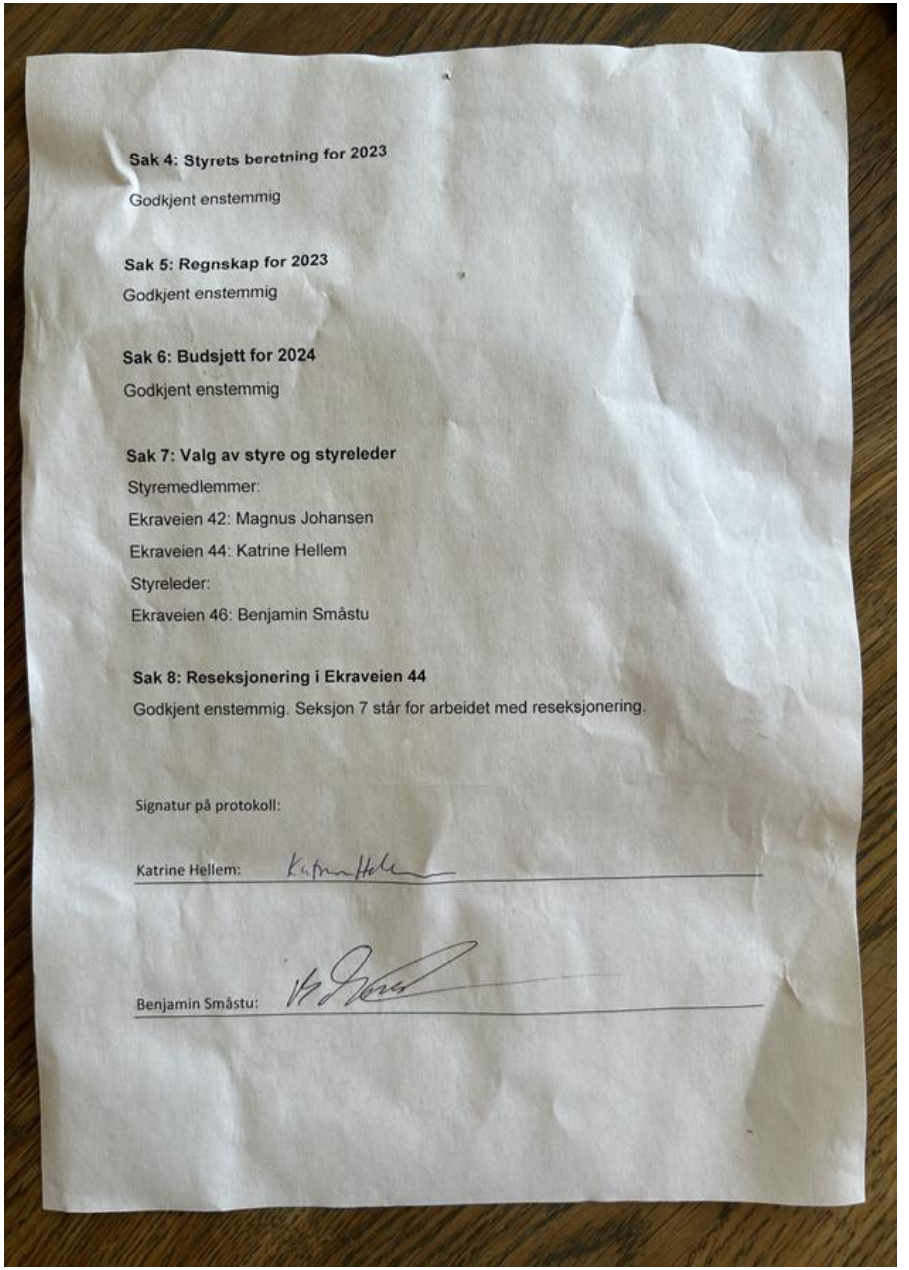
Seksjon 8: Lucas Van Laack

Seksjon 9: Stian og Emilie Søgård

Seksjon 12: Benjamin Småstu

Sak 3: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent enstemmig



Sak 4: Styrets beretning for 2023

Godkjent enstemmig

Sak 5: Regnskap for 2023

Godkjent enstemmig

Sak 6: Budsjett for 2024

Godkjent enstemmig

Sak 7: Valg av styre og styreleder

Styremedlemmer:

Ekraveien 42: Magnus Johansen

Ekraveien 44: Katrine Hellem

Styreleder:

Ekraveien 46: Benjamin Småstu

Sak 8: Reseksjonering i Ekraveien 44

Godkjent enstemmig. Seksjon 7 står for arbeidet med reseksjonering.

Signatur på protokoll:

Katrine Hellem: Katrine Hellem

Benjamin Småstu:

Regnskap for 2024_ Sameiet i Ekraveien 42			
Inntekter	2023	2024	
Husleie	28 600,00	26 400,00	
Husleie Hedy Sato	26 400,00	30 800,00	
Husleie	26 400,00	26 400,00	
Husleie	24 200,00	19 800,00	
Renter Nordea	13,96	112,62	
Utbytte Gjensidige	4 363,60	4 696,00	
Sum	109 977,56	108 208,62	
Utgifter	2023	2024	
Kommunale avgifter	45 515,98	55 637,53	
Fortum strøm	4 767,94	5 088,80	
Nordea bankomkostninger	0,00	0,00	
Gjensidige forsikring	43 305,00	46 436,00	
Diverse utgifter	60 600,00	1 953,00	1)
Sum	154 188,92	109 115,33	
Differanse innt-utg	-44 211,36	-906,71	
Eiendeler	2023	2024	
Kapitalkto 6051.56.61126	0,00	4 772,32	
Bedriftskto 6051.13.04639	54 817,35	49 138,32	
Sum	54 817,35	53 910,64	
Egenkapital -gjeld	2023	2024	
Utestående fordringer/ubetalte regninger	6 600,00	8 800,00	
Eiendeler bank	54 817,35	53 910,64	
Sum	61 417,35	62 710,64	
Kommentarer:			
1) Hageavfall+			

27	1166	Byggherre	Rek.	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
		Riebygg underdanmo, Georg Hov,				Tomt nr.: 48 til Ekeåsen
gr 2		Jacobsen Thore Bjølstad, Fougstadgt 22				Parsell nr.: Sted:
Hus 10		Terrgt 6				Ferdigattest: 15/7-60

Veiattest:	Kloakkattest:	Feierattest:	Flageplan jorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen:	Retur:
		4/5 53					

Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:	Eksp.
4/12 52	4079		Firemannsbolig	2/1-53 Gjest 2/12 — 1-4 Hybelhus Jnr. 4078/52 Hybelhus m/8 hybler.
			(5 blg)	Jm 2/53/52 Firemannsbolig m/garasje M.gb.
5/2-53			Skr fra ark Hov ang	
			nabovarsel	Vedl hus 6.
			Innvendig	17/2 53
14/4 53	8404		Bygn. (3 blg)	9/5 53 Ltr m/s
7/1 53	5537		Vedl. Ltr	Vedl. hus 6
			Ansvarshavende	12/1 53 Tømmermester Rolf Flobru (1916)
			Bygn. 1 blg.	10/5 53
3/6 53	14059		Skr fra ansvh.	17/7 53 Sluttbr 2-10 —

1 etg:	150	m²
2 etg:	150	m²
3 etg:		m²
Kjell:		m²
Tilbygg:		m²
I alt:	0	m²

0/m

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
~~Tilbygg til våningshus.~~

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
~~Ekraveien 42.~~	~~gnr. 27, bnr. 1063.~~	~~65/1980~~

Byggherre

Ekrabygg A/S
v/herr Øymyr, c/o NORSK HYDRO
Bygdöy allé 2

OSLO-1.

Ansvarshavende

Tömmermester Björn Henriksen
Röahagan 2

OSLO-7.

HB/NU.

Dato
27. november 1968.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Forbehold:

Tilbyggene må males i samme farge som våningshuset.

Bygningsinspektør
H.Braathen

- 2 -

allerede har opplevd det første tilfelle av at foreldrene har måttet ta stuen i bruk som soverom for å gi plass til barna.

På bakgrunn av det som er nevnt, tör vi be Dem se med velvilje på vår söknad om dispensasjon for påbygging av våre hus.

Som nevnt i arkitekt Hows skriv av 26.d.m., er vi alternativt interessert i å få bygge ut bare i en ende av husene, og da gjerne i vestre ende, den utbygging som vil bli minst synlig sett fra Ekraveien. Ved en eventuell ombytting av leilighetene regner vi med å kunne få avhjulpet de største boligproblemer innen byggelaget selv med bare en halv utbygging.

Ærbödigst
for Ekrabygg A/S
P. T. Øymyr Ingvil Holte

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-5 FEB 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
24 OKT 1966

- 2 -

I henhold til tinglyste målebrev er husenes brutto-tomteareal som følger:

Ekraveien	42	1574 m²
"	44	1575 "
"	46	1765 "

./. Vi vedlegger kopi av situasjonsplan samt arkitekt Hows tegning over Fasader - Plan - Snitt for påbygning av husene.

./. Likeledes vedlegges kopier av Ekrabygg A/S' skriv av 26.5.65 og 31.1.1966.

Ærbødigst
pr. pr. Ekrabygg A/S
Egil Ytrhus

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
12 MAI 1966

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 OKT 1966

Vedlegg

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 ☎ 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	27/~~1197~~ 1063 Ekraveien ~~44~~ 42	Løpenr. 65/1979	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Tilbygg til våningshus.	Innkommet 22/6-65	
Bygningens art			
Byggherre	Eikrabygg v/Oymyr, Norsk Hydro.		
Byggemelder	Arkitekt Georg How, Fougstadgaten 22.		

Dato **4. april 1967. SN/LH.**

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til vedlagte uttalelse av 4/1-67 fra byplansjefen, og hans påtegning av samme dato påført kartet.

Statiske beregninger må innsendes på forlangende.

Bygningskontrollens eventuelle pålegg på stedet må følges.

Det nye tak forutsettes isolert i likhet med den isolasjon som er beskrevet for ytterveggene. Yttertaket må ventileres.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene

og til «Alminnelige bestemmelser» på —«—

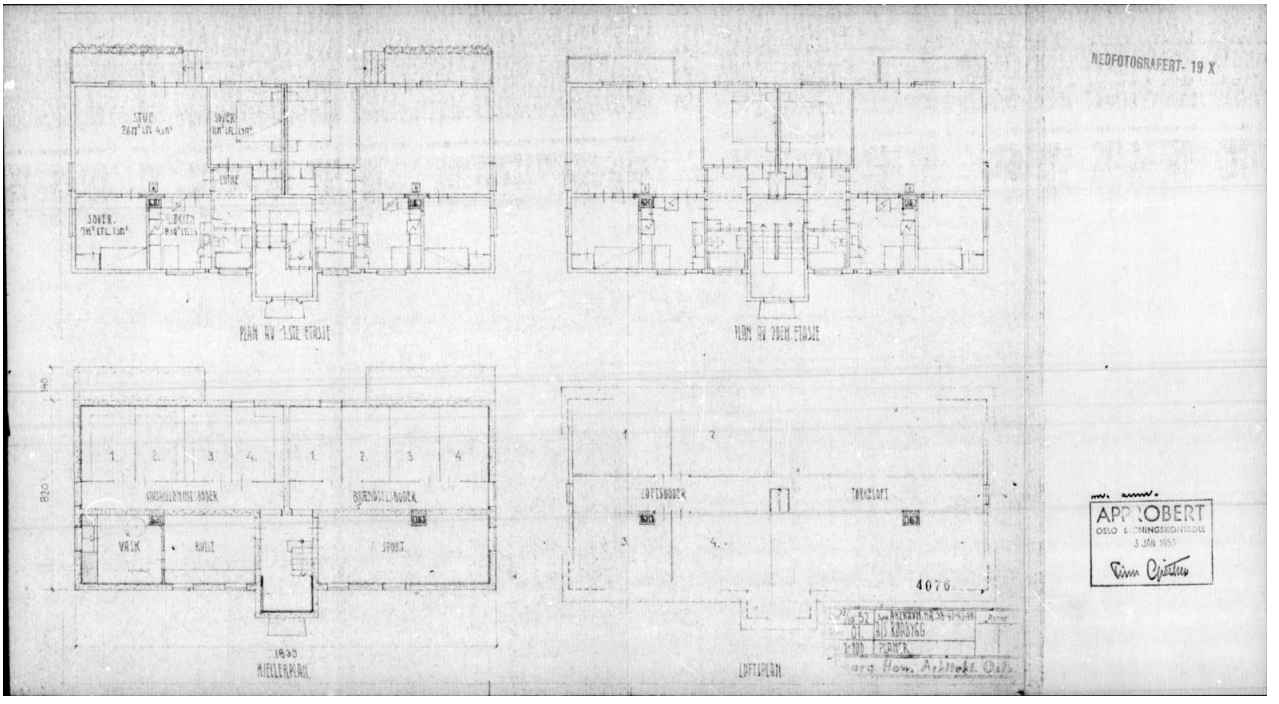
Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

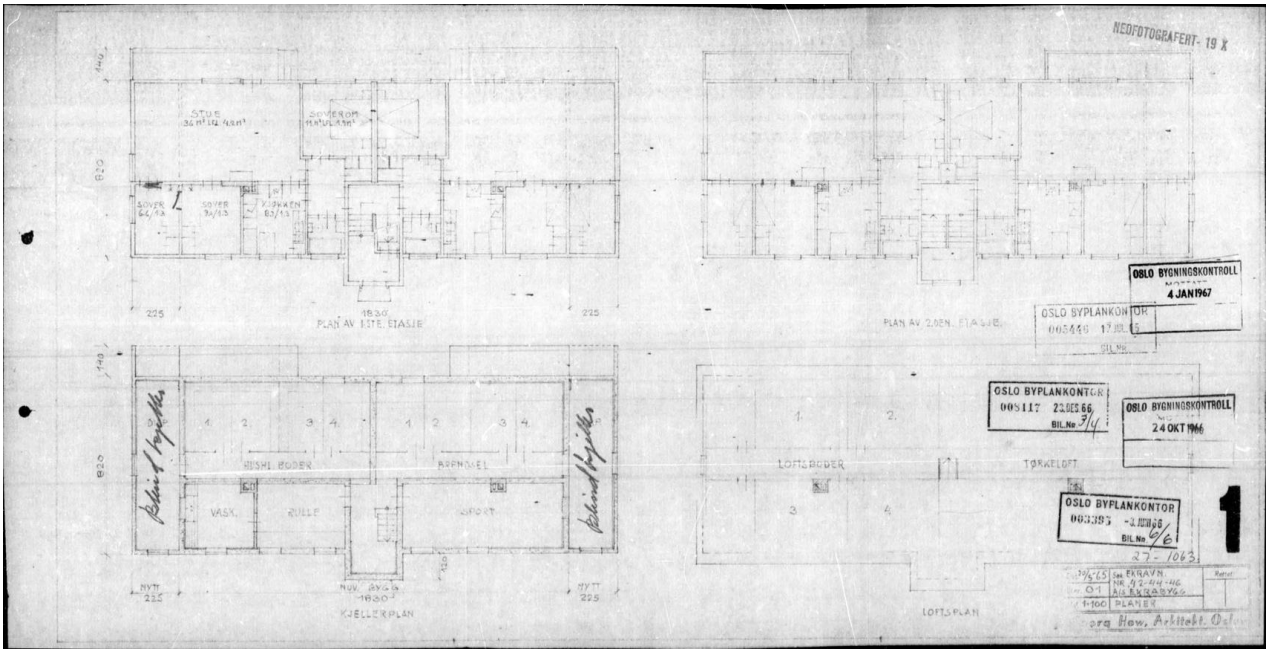
- ☒ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☒ C. 1. melding foreligge fra velvesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet. Se vedlegg fra Elsene 4/4-67 vedr. tilkjøring
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad bem. **S. Nesheim**

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
STUE
SOVER.
ENTRE
SOVER.
PLAN AV 1.STE ETASJE
PLAN AV 2DEN ETASJE
1.
2.
3.
4.
GARDEROBE-ROM
BARNEGARDEROBE
VASK
RULLE
SPORT
1930
KJELLERPLAN
LOFTSBODER
TØRKELOFT
4076
LOFTSPLAN
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
3 JAN 1957


REDFOTOGRAFERT- 19 X
STUE
SOVEROM
SOVER
SOVER
KJØKKEN
1830
PLAN AV 1.STE. ETASJE
225
225
PLAN AV 2.DEN. ETASJE.
OSLO BYGNINGSKONTROLL
4 JAN 1967
OSLO BYPLANKONTOR
005440
OSLO BYPLANKONTOR
005117
Bil.No 3/4
OSLO BYGNINGSKONTROLL
24 OKT 1966
HUSH. BODER
BRENNSEL
LOFTSBODER
TØRKELOFT
VASK
RULLE
KJØRT
OSLO BYPLANKONTOR
005385
Bil.No 6/6
1
27-1063
NYTT
225
NUV. BYGG
1830
NYTT
225
KJELLERPLAN
LOFTSPLAN
1-100 PLANER
ora Haw. Arkitekt. Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haakon Olav Sato
Ekraveien 42
0756 OSLO

Dato: 10.03.2014

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200807059-8 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	EKRAVEIEN 42	Eiendom:	27/1064/0/0
Tiltakshaver:	Haakon Olav Sato	Adresse:	Ekraveien 42, 0756 OSLO
Søker:	Haakon Olav Sato	Adresse:	Ekraveien 42, 0756 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGMELDING - EKRAVEIEN 42

Plan- og bygningsetaten har mottatt Deres bekreftelse på at arbeidet er ferdig i samsvar med melding godkjent 28.08.2008.

Det gjøres oppmerksom at det kun blir utstedt ferdigattest på tiltak som er søkt godkjent etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93 og ikke tiltak som er behandlet som melding etter pbl § 86a. Dette er derfor kun en orientering om at saken avsluttes og arkiveres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.03.2014 av:

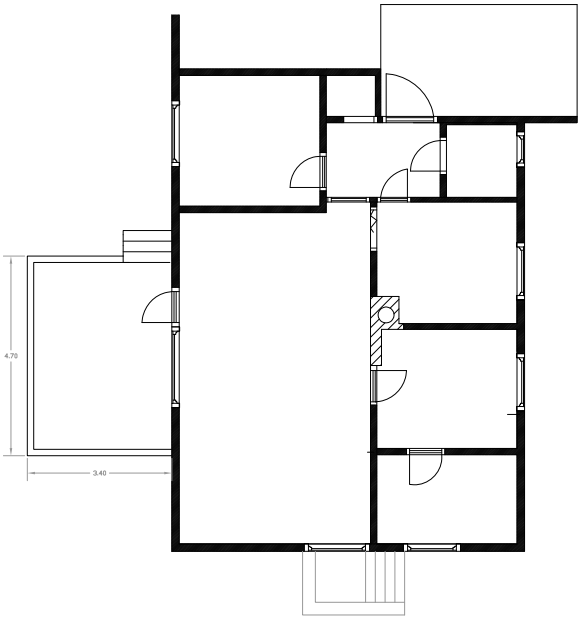
Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

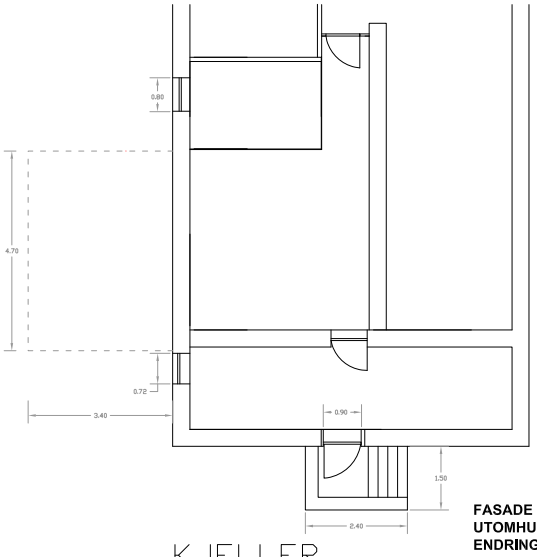
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



1. ETG



KJELLER

ETTER

FASADE OG UTOMHUS ENDRING

Ekraveien 42
0756 Oslo

Byggherre:
Siri Koller Tufte
Haakon Sato

Tnr: 5

PLAN
Mål: 1:100
Dato: 07.08.08

Oslo

12641

Ad forslag til endret regulerings- og bebyggelsesplan med vedtekter for arealer av Ø. og V. Voksen, gnr.27 bnr.2, 256 og gnr.27 bnr.243, 244.

12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.03.1941
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194101414
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1958/4464/105
Uthentet 2025-02-06 10:34

24 APR 1958 4464

Erklæring.

I anledning av at Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef den 4. desember 1957
har ~~meddelt unntak fra~~ godkjent garasje for en bil

i henhold til ~~bygningslovens § 8~~ bygningsvedtektens § 119
for
på matr. nr.
på g.nr. 27 b.nr. 1156
(Bygn.kontrollens j.nr. 57/3003) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 17.4 1958

EKRABYGG

Wilhelm H. Sæther.
(Selveierinnehaverens egenhendige underskrift)

Skj. B 16 c. 11-53. 1000. H. A.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/18109/105
Uthentet 2025-02-06 10:37

Erklæring

vedrørende

18104

31 OKT. 1969

Gnr. 27 bnr. 1064, Ekraveien 42.
Eiendom

Garasjer. — 67/2117.
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 15/10-69 *har Oslo bygningsråd ~~kxxxxxxxx~~ i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra ~~xxxxxxxxxx~~*

~~xxxxxxxxxxxx~~ gjeldende regulering

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: av at garasje er plassert 1.5 meter for nær kant regulert vei.

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

Oslo, den 31/10-69

Bjørn Lem. Hans Dalby
Byggherrens underskrift.

for Ekrabygg A/S

Skjeinnehavers underskrift.

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/16766/105
Uthentet 2025-02-06 10:38

16766

29 NOV. 1967

Erklæring

vedrørende

Gnr. 27 bnr. 1064, Ekraveien 42.
Eiendom

Garasjer — 67/2117
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 15/8-67 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostri fundamentering.

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

Oslo, den 28/11-1967

Byggherrens underskrift.

For A/s Ekravbygg

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes!

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 5505/65.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1953/9684/105
Uthentet 2025-02-06 10:34

Dagbokført
21 JUL 1953 9684

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 44 Ekeberg
gnr. nr. 27 bnr. 709/1064 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe det godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 17. 7. 1953.

Skjøteinnehaver.

D. S.
Eier

v/s Ekebygg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1955/14072/105
Uthentet 2025-02-06 10:35

VERDI KR. 100,-

4 NOV 1955 14072

ERKLÆRING

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen Ekraveien 42, 44, 46 gnr. 27 brnr. 1157, 1156, 1158, 1064 i Oslo vedtar herved som bindende for nåværende og senere eiere av nevnte eiendom Oslo veiutvalgs betingelser i henhold til beslutning i møte 29. okt. 1954 for overtagelse av

Ekraveien
fra Linnhūsveien sydover til offentlig vei.

Betingelsene er:

1. Gjerder som ikke står i riktig avstand fra veikant flyttes av grunneieren.
2. Veigrunn med nødvendige grøfter og gjerdeavstand overdras til kommunen uten utgift for denne.
3. De private avkjørsler som ikke er i orden må av grunneierne settes istand og fornyes med stikkrenner på en av veivesenet godkjent måte.
4. Hvor overvannet ikke bortledes gjennom offentlig kloakk, må det gis stikkrennene fritt avløp fra veiens område.

Disse betingelser tingleses for min regning som stedsevarende heftelse på ovennevnte eiendom.

Oslo, den 27/8 1955

pr. pr Ekrabygg A/S (stempel)

Egil Sörlie (sign.) eier.

J. H. Solberg (sign.) hjemmelsinnehaver.

O.V. Sk. 50. 1000. 3-52. J. & N.

Vedlegg til pkt. 5

Ekraveien 42
For seksjoner 1 - 4, *kjeller*:
Tilleggsdel i bygning til seksjon 1 og 2 innlemmes i seksjon 1 og 2 som hoveddel.
Del av fellesareal legges som tilleggsdel i bygning til seksjoner 2, 3, 4, samt innlemmes i seksjon 1 og 2 som hoveddel.
Del av tilleggsareal i bygning til seksjon 3 legges som tilleggsdel til seksjon 1, samt innlemmes i seksjon 2 som hoveddel.
Del av tilleggsareal til seksjon 4 overføres til fellesareal.

1. etasje:
Del av fellesareal legges som tilleggsdel til seksjon 1 og 2 (veranda og utvendig trapp).
2. etasje:
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 3 og 4 som hoveddel (balkonger).
Loft:
Del av fellesareal legges som tilleggsdel til seksjon 1, 3 og 4.
Tilleggsareal til seksjon 1 og del av tilleggsdel til seksjon 3 overføres til å være tilleggsdel i bygning til seksjon 2.
Tilleggsdel til seksjon 2 og del av tilleggsdel til seksjon 4 overføres til å være tilleggsdel i bygning til seksjon 3.

Ekraveien 44
For seksjoner 5 -8, *kjeller*:
Del av tilleggsdel til seksjon 7 overføres til fellesareal.
Tilleggsdel til seksjon 5 innlemmes som hoveddel til seksjon 5.
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 5 som hoveddel.

1. etasje:
Del av fellesareal legges som tilleggsdel i bygning til seksjon 5 og 6.

2. etasje:
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 7 og 8 som hoveddeler.

Loft:
Del av fellesareal legges som tilleggsdel i bygning til seksjon 7 og 8.
Tilleggsdel til seksjon 8 overføres til seksjon 7 som tilleggsdel i bygning.

Ekraveien 46
Kjeller:
Del av tilleggsareal til seksjon 9 innlemmes i seksjon 9 som hoveddel.
Del av tilleggsareal til seksjon 9 overføres til fellesareal.
Del av tilleggsareal til seksjon 11 overføres til å være tilleggsareal til seksjon 9.
Tilleggsareal til seksjon 10 innlemmes i seksjon 10 som hoveddel.
Del av fellesareal innlemmes i seksjon 10 som hoveddel.
Del av tilleggsareal til seksjon 12 overføres til å være tilleggsdel til seksjon 10 og fellesareal.

1.etasje:
Del av fellesareal overføres til å være tilleggsareal til seksjon 9 og 10 (veranda og utvendig trapp).

2.etasje:

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 11 og 12 som hoveddel (balkonger).

Loft:
Del av fellesareal overføres til å være tilleggsareal i bygning til seksjon 11 og 12.
Tilleggsareal til seksjon 10 overføres til seksjon 9, 11, 12 som tilleggsdel og til fellesareal.
Tilleggsareal til seksjon 9 overføres til seksjon 11 og 12 som tilleggsareal.
Del av tilleggsareal til seksjon 11 overføres til å være tilleggsdel til seksjon 12.
Del av tilleggsareal til seksjon 12 overføres til å være tilleggsdel til seksjon 11.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

Sameiet Ekraveien 42-46
Organisasjonsnummer: 996664783
Gnr. 27, bnr. 1064

Punkt 11 i søknad om reseksjonering

Seksjons#	Sted og dato	Hjemmelshaver	Navn
1	Oslo, 1/10/2018	Hedy Sato	Hedy Verdam Sato
2	Oslo, 1.10.18	Kjell Roar Storm Kjær Kari Avranden Kjær	Kjell Roar Storm Kjær Kari Avranden Kjær
3	Oslo, 4/10-18	Else K. Faye-Schjøll	Else Faye-Schjøll
4	Oslo, 1/10-18	Caroline Francke Berg	Caroline Francke Berg
5	Oslo, 1/10-18	Nina Undall	Nina Fredrikke Undall
6	Oslo, 1/10-18	Ellen Christophersen	Ellen Christophersen
7	Oslo, 10.10-18	Frans R. Aubert Victoria Aubert	Frans Ringnes Aubert Victoria Ennis Aubert
8	Oslo, 10/10-18	Ruth E. B. Bergkåsa Magnus Borge Johansen	Ruth Elise Borge Bergkåsa Magnus Borge Johansen
9	Oslo, 10.10.18	Marius Dahl Ingrid Nygård Pedersen	Marius Langeid Dahl Ingrid Nygård Pedersen
10	Oslo, 10.10.18	Camilla Solberg-Hansen Tor-Ivan Magdic	Tor-Ivan Magdic Camilla Solberg-Hansen
11	Oslo, 10.10.18	Anders Strømsodd Hosar Anniken Lund	Anders Strømsodd Hosar Anniken Lund
12	Oslo, 10.10.2018	Benjamin Cramer Småstu Margrethe Hønsvall Småstu	Benjamin Cramer Småstu Margrethe Hønsvall Småstu

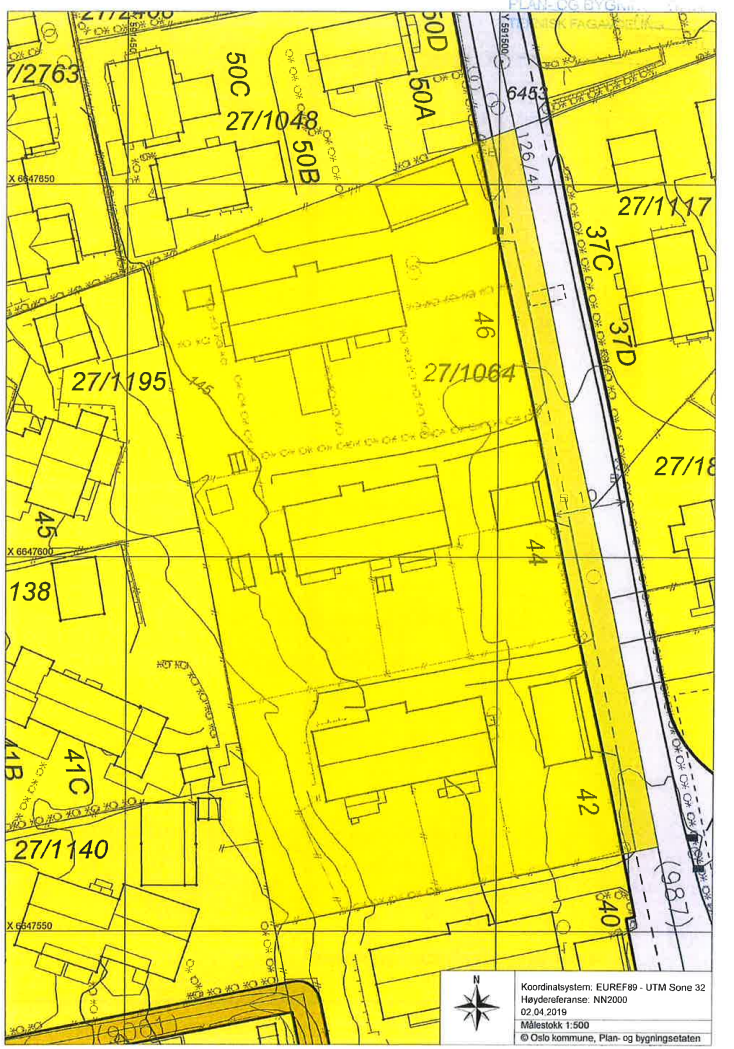
Ehv mulig ikke, 23.03.19

Dato: 16.10.18

Innsenders underskrift:

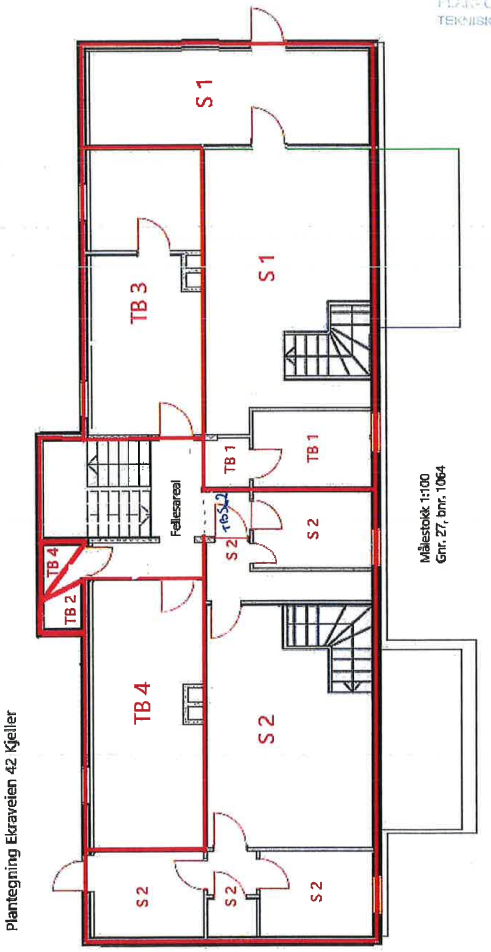
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

VEDLEGG 1 AV 13
PLAN- OG BYGN...



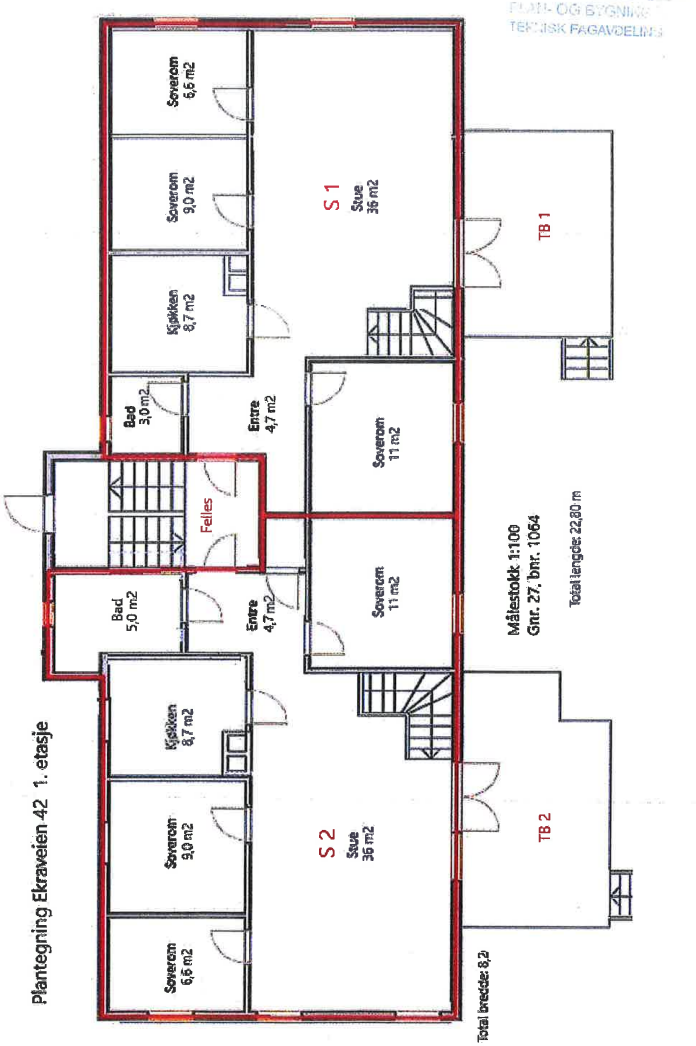
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

VEDLEGG 2 AV 13
PLAN- OG BYGNING
TEKNISK FAGAVDELING



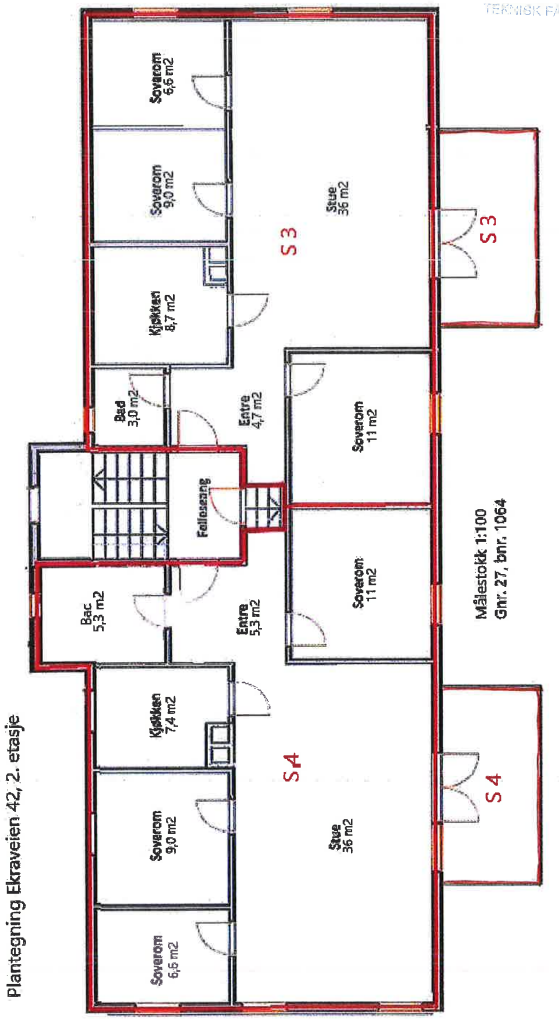
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

VEDLEGG 3 AV 13
PLAN- OG BYGNING
TEKNISK FAGAVDELING



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

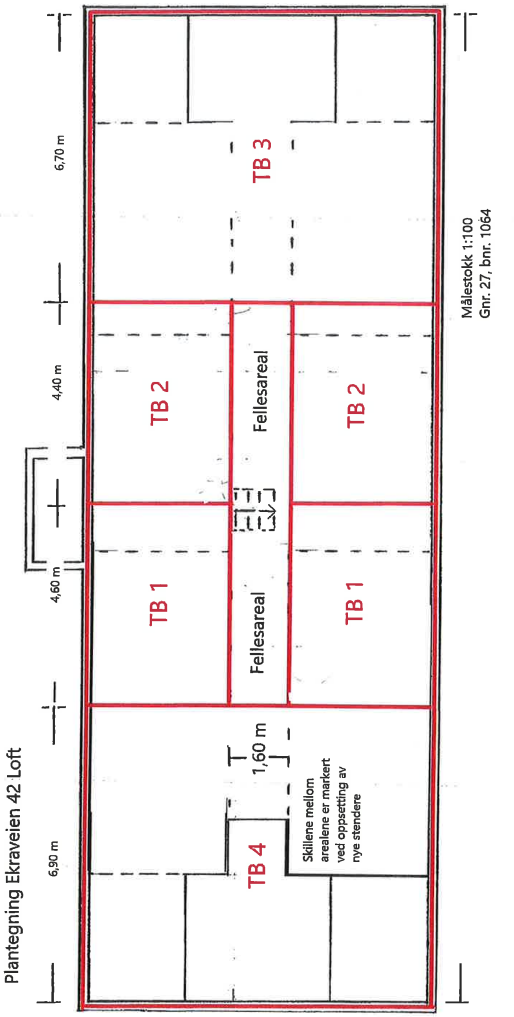
VEDLEGG 4 13
PLAN OG BYGG
TEKNISK FAGAVDELING



Plantegning Ekraveien 42, 2. etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/704004/200
Uthentet 2025-02-05 09:58

VEDLEGG 5 Av 13
PLAN OG BYGG
TEKNISK FAGAVDELING



Plantegning Ekraveien 42 Loft

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/24961/105
Uthentet 2025-02-05 09:53

Begjæring om oppdeling

24961

Begjæring til Oslo Byskriverembede, Aker avdeling, om oppdeling av eiendommen gnr. 27, bnr. 1064, Ekraveien 42, 44 og 46 Oslo/Aker, i eierseksjoner.

På eiendommen er oppført tre bygninger i to etasjer med fire leiligheter i hver bygning, i alt 12 leiligheter. Vi begjærer hele eiendommen oppdelt i 12 eierseksjoner. Hver seksjon er eier av en ideell 1/12 av tomtearealet, ~~xkkxxx409,5xm²~~, og av slik andel av bebyggelsen som det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og tilhørende loft- og kjellerrom samt spesiell bruksrett til have og garasjeplass som etter fordelingslisten er tillagt seksjonen.

Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av selveiernes felles forpliktelse forbeholder sameiet seg panterett for kr. 10.000,- i den enkelte selveiers leilighet med til enhver tid laveste prioritet. Ved misligholdelse kan sameiet forlange tvangsauksjon avholdt.

Fordelingsliste

Seksjon nr.	Etasje	Nettoareal m²	Ant. rom	Kjellerrom m²	Loftrom m²	Felles rom kjeller	Felles tørkerom loft	Have m²	Garasjeplass	Ideell eierandel %
1	1	78,7	4	28,0	16,0	ja	ja	165	ja	8,65
2	1	78,7	4	28,0	16,0	ja	ja	165	ja	8,65
3	2	78,7	4	23,0	31,0	ja	ja	225	nei	8,65
4	2	78,7	4	22,0	31,0	ja	ja	270	ja	8,65
5	1	78,7	4	27,0	16,0	ja	ja	165	ja	8,65
6	1	61,1	3	27,0	16,0	ja	ja	165	nei	6,75
7	2	78,7	4	27,0	31,0	ja	ja	225	ja	8,65
8	2	61,1	3	22,0	16,0	ja	ja	300	nei	6,75
9	1	78,7	4	44,0	16,0	nei	ja	165	ja	8,65
10	1	78,7	4	38,5	16,0	nei	ja	165	ja	8,65
11	2	78,7	4	29,5	31,0	nei	ja	225	ja	8,65
12	2	78,7	4	22,0	31,0	nei	ja	300	ja	8,65

./...

Tinglysningsgjenpart av begjæringen samt situasjonsplan og etasjeplaner med gjenparter vedlegges.

Oslo, 24. oktober 1974

EKRABYGG A/S

Vedlegg

Egil Sørlie F. V. Myhrvold Bjarne Vatlie

Avskriftens riktighet bekreftes
HF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/24961/105
Uthentet 2025-02-05 09:53

Ekraveien 42

Leilighet nr. 1

Eier: Bjarne Sæm

Leiligheten består av:

Entre	netto	4,5 m²
Kombinert bad og vannklosett	"	2,9 "
Kjøkken	"	8,7 "
Stue	"	36 "
Soverom	"	11 "
"	"	9 "
"	"	6,6 "

Videre tilhører leiligheten ca. 16 m² loftrom og ca. 28 m² kjellerrom samt bruksrett til felles - rom i kjeller og felles tørkerom på loft.

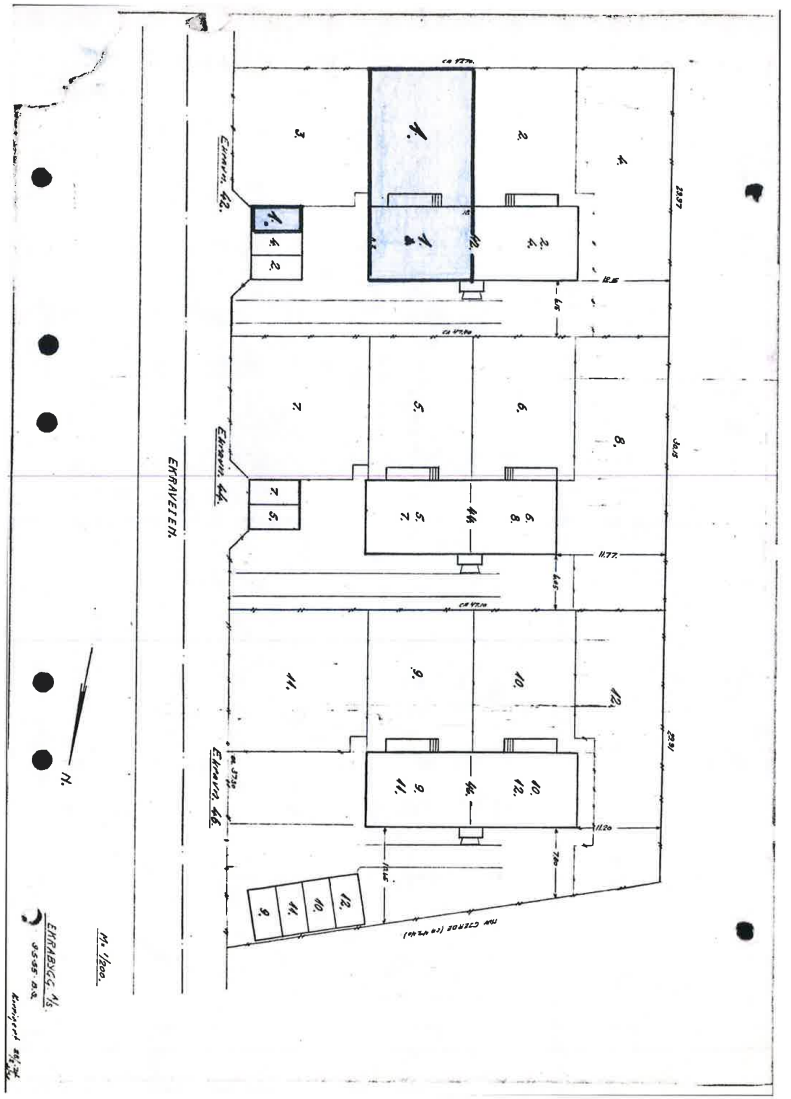
Med leiligheten følger eiendomsrett til 1/12 av tomtearealet til Ekraveien 42, 44 og 46, G.nr. 27, br.nr. 1064, 409,5 m² samt spesiell bruksrett til 165 m² have og garasjeplass.

Oslo 28. oktober 1974

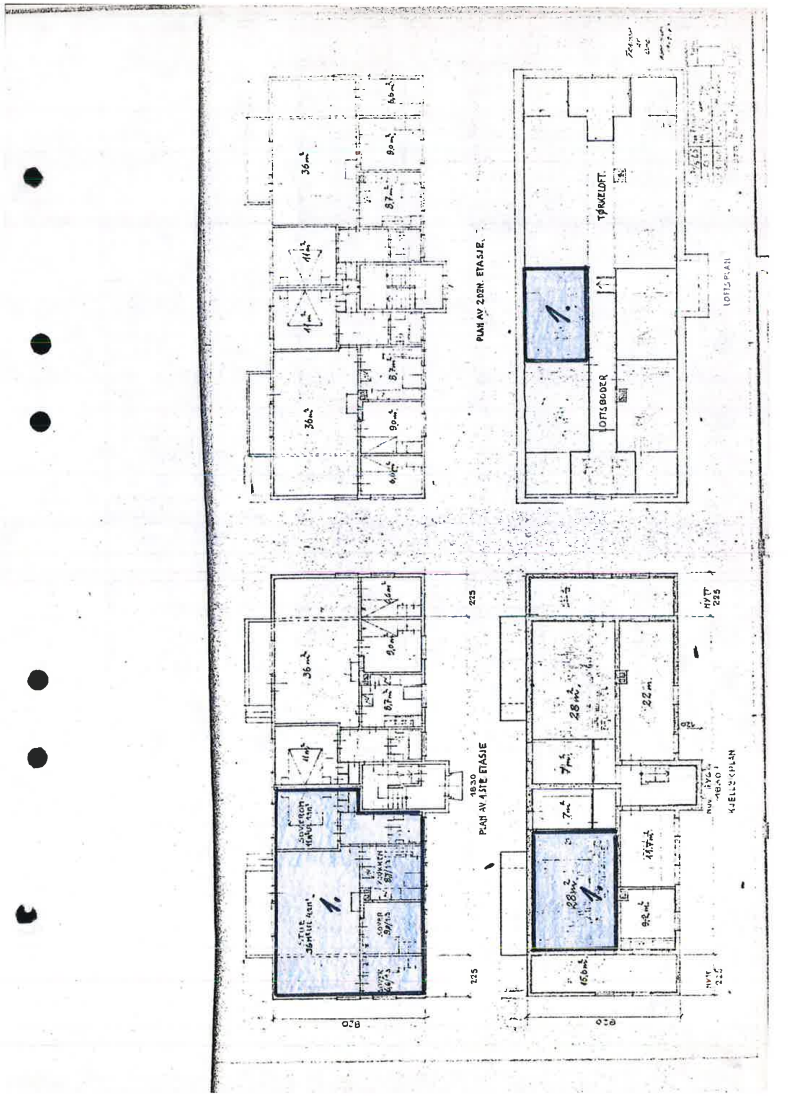
Egil Sørlie F. V. Myhrvold Bjarne Vatlie

Avskriftens riktighet bekreftes
HF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/24961/105
Uthentet 2025-02-05 09:53



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/24961/105
Uthentet 2025-02-05 09:53



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Renate Finnanger Fløan
EKRAVEIEN 42

Dato: 04.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504979
8287998

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1064

Vi viser til bestilling av 20250204 for EKRAVEIEN 42.

GNR. 27 BNR. 1064

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1953.

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

4914 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

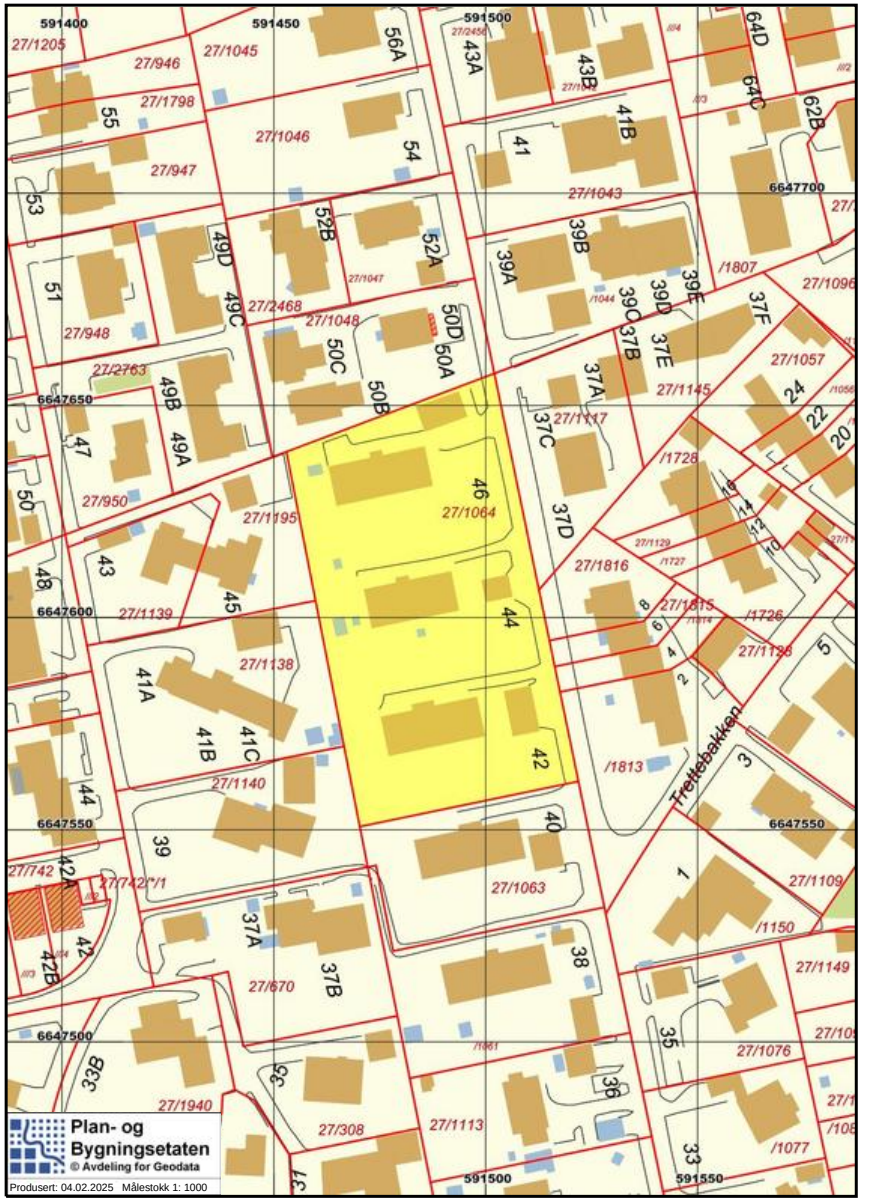
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

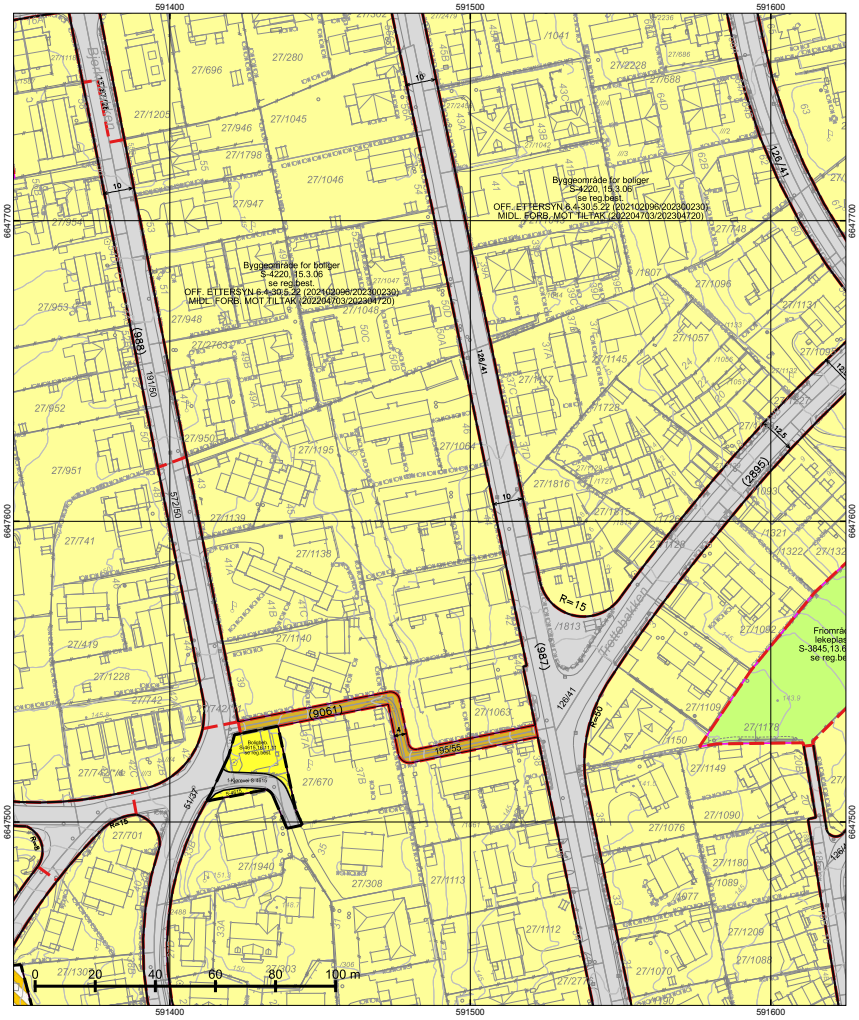
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

Oslo

Dato: 04.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

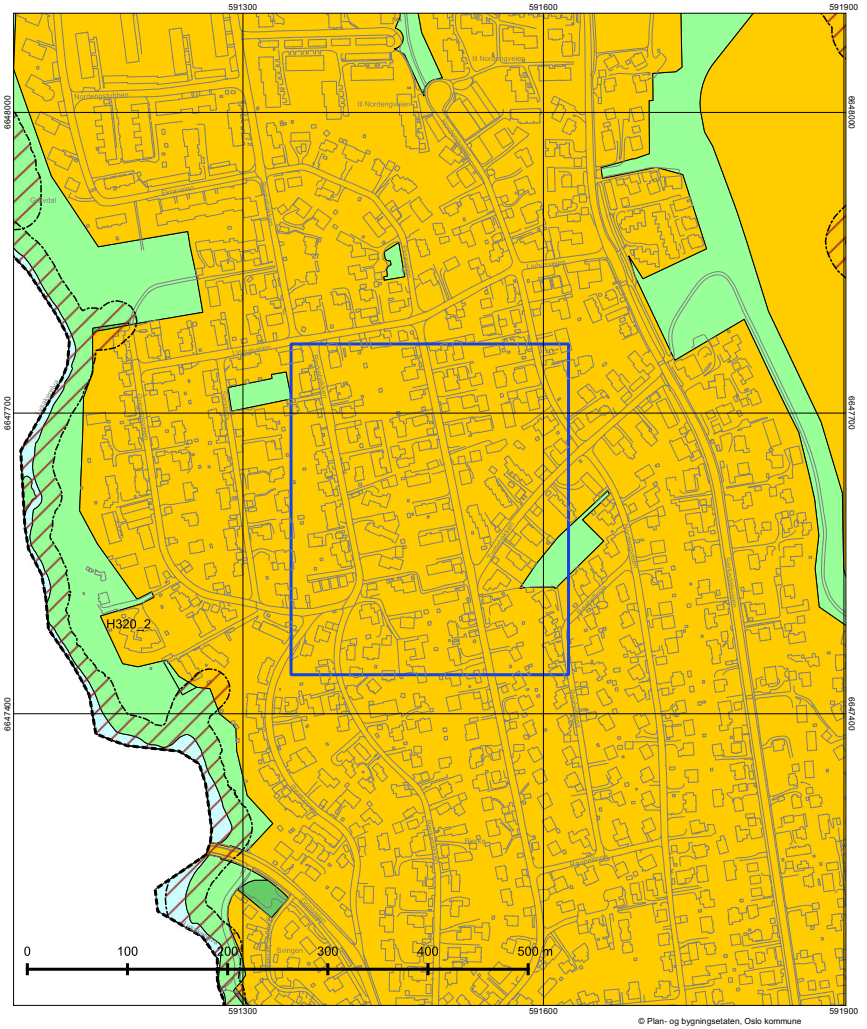
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). null
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138087/ 86504979
Deres ref.: 41245/ REFL@MSNOP
Adresse: EKRAVEIEN 42
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1064

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

Dato: 04.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138087/86504979
Deres ref.: 41245/ REFL@MSNOP

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

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

Ekraveien 42

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	**9 min**
373 elever, 20 klasser	0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	**18 min**
509 elever, 28 klasser	1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.)	**24 min**
568 elever, 26 klasser	1.7 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	**5 min**
547 elever, 26 klasser	2.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	**26 min**
703 elever, 46 klasser	1.9 km
Persbråten videregående skole	**6 min**
650 elever, 25 klasser	2.3 km
Ullern videregående skole	**11 min**
530 elever, 20 klasser	5 km

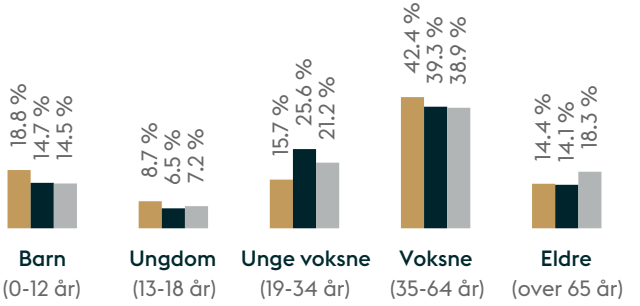
Offentlig transport

Linhusveien	**6 min**
Linje 41, 42, 42N	0.4 km
Ekraveien	**8 min**
Linje 2	0.6 km
Sollerud	**10 min**
Linje 13	4.5 km
Lysaker stasjon	**13 min**
Totalt 10 ulike linjer	5.7 km
Oslo S	**22 min**
Totalt 24 ulike linjer	12.6 km

Barnehager

Fossekallen barnehage (1-5 år)	**3 min**
27 barn	0.2 km
Montessoribhg - Solsikken Kner...	**5 min**
10 barn	0.3 km
Mølleplassen Kanvas-barnehage ...	**6 min**
39 barn	0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Røa nordre	1 873	716
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

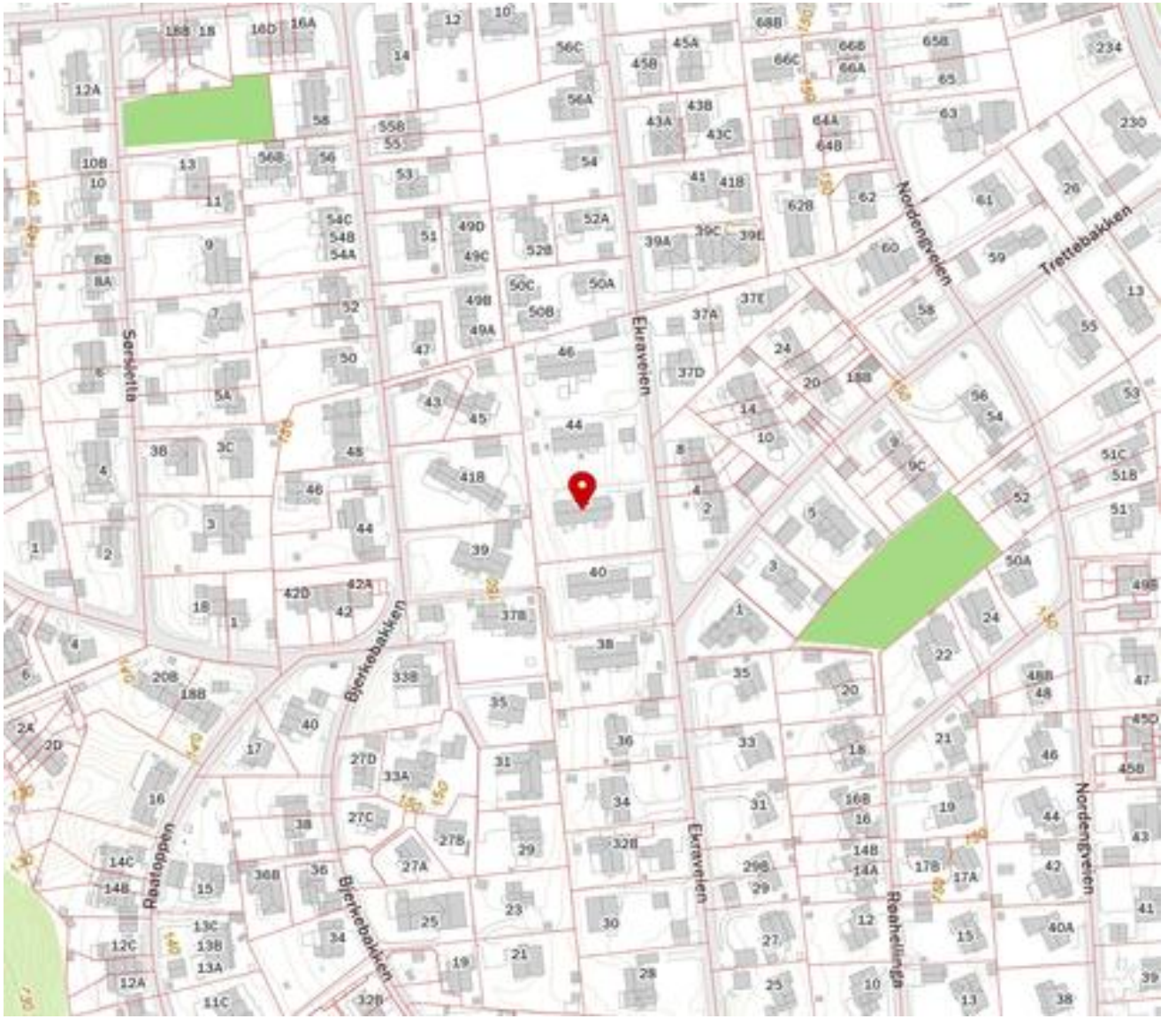
Sport

Gravdalsveien balløkke	7 min
Røa Vel - ballbinge	7 min
EVO Røa	14 min
SATS Røa Trening&Bad	18 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
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: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0067/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekraveien 42 0756 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 1064, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no