NORDVIK

Ekebergveien 228B

1 soverom | 37 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ekebergveien 228B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
38	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
59	Egenerklæringsskjema
67	Andre vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 15.06.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og arealeffektiv 2-roms med 15 kvm terrasse | Heis | Sentral og skjermet beliggenhet | Varme, v.v., TV/inter. inkl.

Prisantydning	**4 350 000,-**
Omkostninger	**109 840,-**
Totalpris	**4 459 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 399,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1960**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

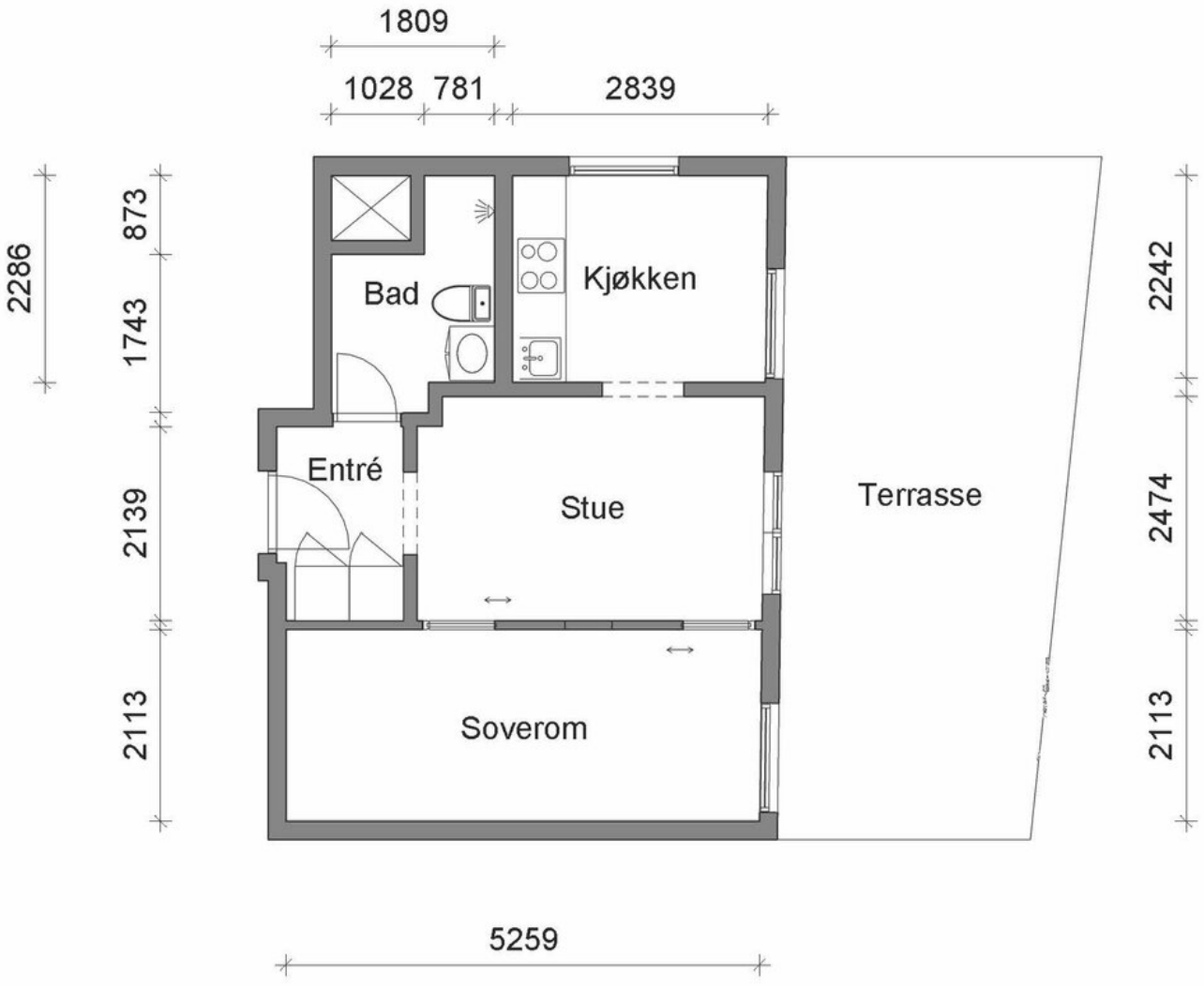
Velkommen til en pen og arealeffektiv 2-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet på Sæter Torg. Leiligheten fremstår som svært velholdt med flere oppgraderinger de senere år, og har en unik, stor privat terrasse samt fransk balkong. Boligen ligger skjermet fra vei og vender mot sidegate og torg.

- Stor og privat terrasse på 15 kvm
- Arealeffektiv og god planløsning
- Nyere 1-stavs eikeparkett
- Nymalte overflater
- Oppgradert kjøkken
- Heis
- Bad med opplegg for vaskemaskin
- Kjellerbod
- Varme, varmtvann, TV/internett inkl.
- Skjermet og attraktiv beliggenhet
- Kort vei til trikk, buss og butikker

Svært sentral beliggenhet på populære Sæter Torg med butikker, serveringssteder og kollektivtilbud rett utenfor døren. Kort vei til sjøen, turområder og sentrum.

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 37 kvm










































SÆTER TORG


NORLAKS
SKETTERTORG
APOTEK1
EGON


NORDS TRAND
FYSIO TERAPI
Ekebergveien 228B
EGON
Nordstrand
Fotterapi
Tlf: 988 17 507

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0046/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ekebergveien 228B, 1162 OSLO
Gnr 183, bnr 103, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Arild Grepstad

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
108 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
109 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
122 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 459 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1960

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 37 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 41 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
3. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Entré, bad, kjøkken, soverom og stue.
Total BRA: 37 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Bod.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4,4 kvm.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
Boligen inneholder entré, bad, kjøkken, soverom og stue, samt terrasse. Bod i kjeller.

Standard
Stue
Lys og trivelig stue med plass til sofagruppe og bord. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til den store terrassen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Terrasse
Unik og romslig terrasse på hele 15 kvm med god plass til utemøbler. Terrassen er nylig behandlet og ligger skjermet mot sidegate og torget. Et sjeldent og attraktivt uteareal for en sentralt beliggende leilighet.

Kjøkken
Pent og oppgradert IKEA-kjøkken med nye fronter, ny benkeplate og nye armaturer fra 2023. Kjøkkenet har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er gode arbeidsflater og oppbevaringsmuligheter, samt

Waterguard og ny komfyrvakt. Plass til spisebord. Fransk balkong med utgang fra kjøkkenet.

Soverom
Arealeffektiv soverom med plass til dobbeltseng, to nattbord, garderobeskap og kontorpult.

Bad
Pent og lyst bad med ny belysning. Badet er funksjonelt innredet med servantinnredning, toalett og dusj. Varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin.

Entré
Innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Heis til leilighetsplanet. Leiligheten har også en kjellerbod med god lagringsplass.

Overflater
Gulv: 1-stavs eikeparkett. Fliser på bad.
Vegger: Slette, malte overflater. Fliser på bad.
Himling: Slette, malte overflater.

Parkering
Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Det er flere parkeringsanlegg i området hvor det tidvis kan være mulig å leie. Deriblant på Sæter Torg hvor man ved leie av plass kan gå tørrskodd til garasjeanlegg via oppgangen.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eiertid: - Garic Elektriske, montert ny belysning over speilskap på bad, juni 2026. - IBR Installasjon og Byggservice AS, byttet silikon bak servant, juni 2026. - Nordstrand boligutvikling AS (utbygger/entreprenør), utbedret svak ventilasjon, 2017. Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater,
samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling
AS, total renovering.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater, samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, total renovering.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eiertid: - Næring, Sæter Torg Entreprenør AS, 2019, akustisk tiltak på tak teknisk rom. Tidligere eiertid: Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, Total renovering.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr Elektro AS, 2018, Tilsynsrapport Rapport saksnr. 5010420 Hafslund rettelser Ekebergveien 228B leilighet H0303 (ny tavleplan og fest en kabel ved vegg på soverom). Inkl. Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2018.

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: Min eiertid: - IBR Installasjon og Byggservice AS, byttet vannlås kjøkken juni 2026 + bytte av Waterguard varmt/kaldt kjøkken ferdigstilles 09.06.2026. - Sentrum VVS AS, monterte nytt oppvaskbatteri, ny kjøkkenbenkeplate og demontering/montering eksisterende kjøkkenvask, november 2023. Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater, samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av
faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, total renovering.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke min bolig, men blokken bygde på etasjer da blokken ble renovert før min eiertid.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Beskriv: Iht. sameiet og vaktmester service fyr ila. siste 2 år. Planlagt befaring av ventilasjonskanaler bolig 17. juni 2026 av Aero Clean og deretter ev. rens.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - IBR Installasjon og Byggservice AS, montert ny el stikk kjøkken, juni 2026. - Garic Elektriske, montert 1 stk taklampe kjøkken, juni 2026. - Hvit Lotus Renova AS,

montert en ny skyvedør mellom stue og soverom, mai 2026. - Hvit Lotus Renova AS, vask og behandling av terrasse til seksjonen, mai 2026. - Hvit Lotus Renova AS, malt vegger, tak og lister kjøkken, stue, soverom og gang samt tak bad, mai 2026. - Før min eiertid: Blokken bygde på etasjer da den ble
renovert.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: - Parkettskade som er utbedret i sin helhet; "Arbeidsplan (GJENSIDIGE FORSIKRING ASA)", 2026. Parkett på kjøkkenet fikk skade grunnet noe vann ved avriming fra kombiskap (kjøl/frys), mai 2026. Skaden var kun på parkett kjøkken etter undersøkelse i regi av forsikringsselskapet ved Polygon AS, skaden dekket av forsikring. Det ble utbedret i sin helhet mai/juni 2026 ved at gammel parkett på kjøkken (i tillegg ble det byttet parkett i stue/soverom/gang) ble fjernet, Polygon AS målte og avklarete ingen skade i betong eller andre steder, og det er lagt ny eikeparkett 1-Stav med underlag av bygg- og anleggsleverandør Glede Hjemme Jonas Gecas. - TILSTANDSRAPPORT BOLIG Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling 21.11.2016

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Iht. Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B, "11. Vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228", er følgende vedtatt 3. juni 2026: "Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette forprosjekter for avklare tiltak i vedlikeholdsplanen, som er vedlagt innkallingen. I tillegg beslutter Årsmøtet at styret kan iverksette de mindre tiltakene som er foreslått i planen." Følgende bakgrunnsinformasjon til vedtak ble gitt av styret: "OBOS Prosjekt har utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228 B og C. Planen følger vedlagt og vil bli gjennomgått av Atle Johnsrud fra OBOS Prosjekt i møtet. Årsmøtet for ES Ekebergveien 228 B må ta stilling til forberedelse av foreslåtte tiltak i planen, og evt. prioritering av disse samt finansiering."

Bygningssakkyndig
Jonas Haugane

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leiligheten fremstår som en generelt godt vedlikeholdt 2-roms fra 1959, hvor kjøkken og bad ifølge tidligere salgsoppgave ble modernisert i 2016/2017. Boligen har et BRA-i på 37 m², samt disponerer en kjellerbod på ca. 4 m². Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk, og det er ikke avdekket forhold knyttet til ulovlige bruksendringer.

Det er registrert enkelte forhold som har fått tilstandsgrad TG2. Vinduene fra byggeåret har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov samt utskifting på sikt. Videre er ventilasjonen vurdert som mangelfull, da boligen i hovedsak er basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det anbefales etablering av ventiler i oppholdsrom som mangler dette for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og inneklima.

Badet ble opplyst oppgradert i 2016/2017 og fremstår med flislagte overflater, plastsluk og synlig membran klemt i klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningen er vurdert å være passert. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er badet gitt TG2 for sluk, membran og tettesjikt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige tilstøtende konstruksjoner ved befaringen.

Kjøkkenet med IKEA-innredning fra 2016/2017 og er utstyrt med komfyrvakt og Waterguard. Innredningen har noe normal bruksslitasje, men er samlet vurdert til TG1. Vann- og avløpsanlegget består av rør-i-rør-system og plastavløp fra samme periode, uten registrerte avvik ved befaringen.

Det elektriske anlegget er opplyst utført av registrert installatør, og det foreligger samsvarserklæring. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den forenklede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Samlet sett fremstår boligen med normal vedlikeholdsstandard og begrenset behov for umiddelbare tiltak. De viktigste forholdene kjøper bør være oppmerksom på er eldre vinduer med forventet utskiftingsbehov på sikt, mangelfull ventilasjon i enkelte rom samt badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Utvendig:
Vinduer:
Type: Vinduer med utgang til balkong med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vinduer:
Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1989.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Dører:
Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Type: Terrasse.
Adkomst fra: Stue.
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 15 m².

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen. Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Vinduer
Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. - Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Komfyr.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kombiskap (kjøl/frys), oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampeskjerm til taklampe i stue

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabler på badet
- Radiatorer oppvarmet via bioolje

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

Informasjon om strømforbruk
Selger er ikke kjent med boligens strømforbruk da selger ikke har bebodd boligen. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 399,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader bolig inkl. energi 2 830,-
TV/internett (Viken Fiber/Altibox) 569,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 917 343,- pr. 2026
Sekundærbolig: Kr 3 669 371,- pr. 2026
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B, orgnr. 998430046

Om sameiet
Sameiet ES Ekebergveien 228 B består av 23 seksjoner, herav 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. er 998430046.- Gårdsnr. 183 og bruksnr. 103.

Inngått forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2024.

Revisor er Ernst & Young AS (EY)

I løpet av perioden har det vært avholdt 12 styremøter. Protokoll fra alle møtene foreligger.

Styret har i tillegg hatt 3 møter med OBOS Eiendomsforvaltning ifb. med forretningsføreravtale. Et samarbeids- og avklaringsmøte, et møte for ny og forbedret kostnadsoppfølging og plan for budsjettering 2026 (innføring av «avdelingsregnskap») og et møte for avklaring og oppretting av grov feil i regnskapet for 2024.

Representanter for styret har også hatt møte med ansvarlige for Ekebergveien 228 B AS (v/ Opsahl Eiendom) vedr. ny kostnadsdeling og overføring av forvaltning og kostnader for felles ventilasjonsanlegg for næringslokalene i 1. etg. i B og i C. Slik at seksjonene som eier ventilasjonsanlegget (Ekebergveien 228 B AS og Nordstrand Vel) nå selv ivaretar drift og kostnader

Samarbeidsavtale med eiendommen Ekebergveien 228 C
Eiendommen er tilliggende eiendommen Ekebergveien 228 C og eiendommene har en del felles funksjoner. Av denne grunn foreligger det en tinglyst samarbeidsavtale mellom disse to eiendommene om felles adkomst til hverandres eiendommer, adkomstrettigheter over hverandres eiendommer, samarbeidsavtale knyttet til utførelse og fordeling av kostnader for fellesoppgaver, herunder til felles fyring, varmtvann, ventilasjon, renovasjon, hovedtavle for elektrisitet, sykkelparkering drift og vedlikehold av bygninger, bygningsmessige fellesarealer og torget mv. Eiendommen Ekebergveien 228 C har også nærmere bestemt rett til bodareal i Eiendommens underetasje.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Fellesformue
Kr 10 817,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 241 804 ,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig høyere

driftskostnader en budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr 43 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Se mer under pkt 3. i husordensreglene.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 91452044

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 421 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Inngang fra Ekebergveien.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Svært sentral beliggenhet i et meget attraktivt og veletablert boligområde på Sæter. Her er det kort vei til det meste man har behov for i hverdagen. Rett utenfor døren finner man dagligvareforretninger, serveringssteder, butikker og servicetilbud, samt den populære vinbaren Poppel.

Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og har blitt et populært samlingspunkt for områdets beboere. Her finner du og spisesteder som Samson Bakeri, Kaffebrenneriet, Joe & The Juice samt flere kles - og interiørbutikker, Beth's Beauty, frisør, bokhandel, Meny, apotek og blomsterbutikk.

Holtet byr på delikatesseforretningen Jacobs, Åpent Bakeri og Lofthus Samvirkelag med av byens beste pizza. Ytterligere servicetilbud har man i nærheten på Lambertseter Senter som er bydelens største kjøpesenter. Et moderne senter med ca 70 butikker, samt egen kino (Symra).

Det er både bussholdeplass og trikkestasjon i umiddelbar nærhet. Trikkestasjon ligger på Sæter som bruker ca 19 minutter til sentrum. Flere bussforbindelser neste rett utenfor døren. Se forøvrig https://www.ruter.no for reiseruter.

Området fremstår som ideelt for barnefamilier med gang- og sykkelavstand til skoler i alle trinn og et rikt utvalg av barnehager. Det finnes for øvrig et mangfold av fritidsaktiviteter i nærmiljøet som bl.a. nye Nordstrandhallen med plass til 2000 tilskuere til bruk for håndball og fotball. I tillegg har man kunstgressbane på "Niffen" og Lambertseter idrettsanlegg med flott løpebane samt Lambertseter bad med svømmehall og treningssenter.

Leirskallen turnhall, samt mange andre idrettslag og foreninger. Nedenfor Sæterkrysset finner du Nordstrand aktivitetspark med skateramper, klatrestein, basket og boule-bane. Nærmeste treningssenter er Evo på Sæter, Sats på Lambertseter og Best Helse på Holtet.

Brannfjell er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart om våren. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogstier og svabergpartier. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som minigolf og diverse andre muligheter for barna. Et svært populært fritidstilbud har de ved EKT Rideskole og Husdyrpark med både rideskole og besøksgård.

Videre har du Ekebergparken med klatrepark, skulpturer og turstier. Her finner du bl.a. Ekebergrestauranten og Karlsborg spiseforretning. Fra parken er det flere utsiktspunkter hvor man kan nyte den spektakulære panoramautsikten over hele Oslo. Det er kort vei til glimrende bademuligheter ved fjorden med flere populære badeplasser langs Bunnefjorden, inkludert Nordstrand Bad, Katten og Sydstranda på Ulvøya.

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av villa- og lavblokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av forretnings - og kontorbygg, datert 1966. Videre foreligger det ferdigattest for tilbygg og påbygg boligblokker, datert 2021.

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

gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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 S-4786 - Nordstrandveien 40-46 m.fl. Detaljregulering for gnr. 183 bnr. 103 m.fl. Alt.2, vedtaksdato: 18.06.2014. Området reguleres til: - Kombinert bebyggelse og anlegg - Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/ kontor/ bevertning. - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Kjøreveg (snuplass) - Torg (privat) - Gangveg (privat). Felt S2-A: Ingen boenheter tillates å være ensidig orientert mot nord. Minimum 90% av boenhetene skal ha ett oppholdsrom vendt mot stille side. Boenheter med ensidig orientering skal ha balansert ventilasjonsanlegg. Felt S2-B og -C: Enkelte leiligheter tillates å være ensidige på grunn av tilpasningen til eksisterende trappeløp, korridorer og bygningsstruktur. Innredning av leiligheter med hems og overlys kan fungere som kompensatoriske kvaliteter.

Sæterkrysset er under utvikling og det bør ventes at naboeiendommer kan bli videreutviklet i årene som kommer.

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:

301/183/103/1:
15.12.1922 - Dokumentnr: 993406 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1942 - Dokumentnr: 4092 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.1957 - Dokumentnr: 15933 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

18.11.1969 - Dokumentnr: 19418 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 19418 - 19450.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1973 - Dokumentnr: 5972 - Skjønn
Dok. tgl. m/dbnr. 5972 - 6012
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1984 - Dokumentnr: 34985 - Best om garasje/parkering
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.1988 - Dokumentnr: 62405 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Lysverker.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:103
Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.2013 - Dokumentnr: 619843 - Erklæring/avtale
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel på torg
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2015 - Dokumentnr: 610236 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Rett til å anlegge og bruke sykkelstativ på uteareal
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Rett til å disponere inntil 6 boder
Bestemmelse om vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Boligseksjonseierne har rett til å bruke returpunktene/avfallsstasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Næringsseksjonseierne har rett til å bruke returpunktene/avfallsstasjoner
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Bestemmelse om takutspring
Bestemmelse om adkomst og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjensidig rett til adkomst, varelevering og gangrett på gangveien på nordsiden av eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjelder rett til å være tilkoblet felles anlegg for ventilasjon, strøm, fyring, varmt vann og felles hovedtavle
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjensidig rett til å føre ledninger, rør m.v over hverandres eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335307 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

01.12.2011 - Dokumentnr: 1001323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1775

Reseksjonering
Del av fellesareal er påbygd og innlemmes i snr. 1

03.11.2016 - Dokumentnr: 1017095 - Resek/fjerning av seksjon
Fjernede seksjoner:
Snr: 18
Formål: Næring
Sameiebrøk: 15/1775
Formål/sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 40/1760

03.11.2016 - Dokumentnr: 1017095 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 143/2519
Snr: 23
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 86/2519
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 114/2519
Snr: 25

Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 129/2519
Snr: 26
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 142/2519
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 43/2519
Del av snr. 20 overføres som tilleggsareal til snr. 24, 25 og 26

03.11.2016 - Dokumentnr: 1017095 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 43/2519

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjelder rett til sykkelparkering i underetasjen/kuverten
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Rett til bruk av kulvert for adkomst til parkeringsanlegg i gnr. 183 bnr. 119
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjensidig rett til adkomst, varelevering og gangrett på gangveien på nordsiden av eiendommen
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Rett til å disponere vaktmesterbod
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2016 - Dokumentnr: 1177557 - Elektriske kraftlinjer
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Gjensidig rett til å føre ledninger, rør m.v over hverandres eiendommer
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2021 - Dokumentnr: 1335307 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:183 Bnr:556 Snr:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune Plan- Og Bygningsetaten
Org.nr: 971 040 823
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor begrenset kunnskap om eiendommens tilstand. Kjøper oppfordres av den grunn til å undersøke eiendommen ekstra nøye.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 43 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 2 visninger og 1 overtakelse kr. 7 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 121 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. juni 2026

Megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Adiam Teklay, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 96987278

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ekebergveien 228B

Nabolaget Nordstrandshøgda - vurdert av 182 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nordstrand skole (1-7 kl.) 359 elever, 18 klasser	**5 min** 0.4 km
Steinerskolen på Nordstrand (1... 264 elever, 13 klasser	**8 min** 0.6 km
Nordseter skole (1-10 kl.) 1027 elever, 51 klasser	**9 min** 0.7 km
Munkerud skole (1-7 kl.) 681 elever, 28 klasser	**9 min** 0.8 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 ... 306 elever, 24 klasser	**5 min** 0.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	**6 min** 3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	**7 min** 4.1 km

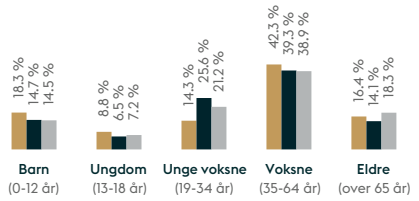
Offentlig transport

Sæter i Ekebergveien Linje 19N, 75A, 75B	**1 min** 0.1 km
Sæter Linje 13, 19	**2 min** 0.2 km
Nordstrand stasjon Linje L2	**12 min** 1.1 km
Munkelia Linje 1, 4	**17 min** 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 6.9 km

Barnehager

Nordstrand Kirkes barnehage (1... 45 barn	**5 min** 0.4 km
Skovheim Kanvas-barnehage (1-5... 64 barn	**6 min** 0.5 km
Eplekneika barnehage (1-5 år) 27 barn	**9 min** 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordstrandshøgda	2 710	1 085
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Nordstrand nærmiljøpark - Stre...	4 min
Nordstrand tennishall	5 min
EVO Nordstrand	1 min
Fresh Fitness Hauketo	21 min

«Det er stille og rolig her. Fint og trygt for barn med lite trafikk, småhusbebyggelse og familievennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Gateparkering
Lett 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ekebergveien 228B , 1162 OSLO

OSLO kommune

gnr. 183, bnr. 103, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 12.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1288 **Referansenummer:** XW1125

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade av pusset og malt mur
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten fremstår som en generelt godt vedlikeholdt 2-roms fra 1959, hvor kjøkken og bad ifølge tidligere salgsoppgave ble modernisert i 2016/2017. Boligen har et BRA-i på 37 m², samt disponerer en kjellerbod på ca. 4 m². Det er fremlagt godkjente tegninger som samsvarer med dagens bruk, og det er ikke avdekket forhold knyttet til ulovlige bruksendringer.

Det er registrert enkelte forhold som har fått tilstandsgrad TG2. Vinduene fra byggeåret har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid, og det må påregnes økt vedlikeholdsbehov samt utskifting på sikt. Videre er ventilasjonen vurdert som mangelfull, da boligen i hovedsak er basert på naturlig tilluft kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det anbefales etablering av ventiler i oppholdsrom som mangler dette for å sikre tilfredsstillende luftutskifting og inneklima.

Badet ble opplyst oppgradert i 2016/2017 og fremstår med flislagte overflater, plastsluk og synlig membran klemt i klemring. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen, og mer enn halvparten av forventet levetid for membranløsningen er vurdert å være passert. På grunn av alder og manglende dokumentasjon er badet gitt TG2 for sluk, membran og tettesjikt. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i tilgjengelige tilstøtende konstruksjoner ved befaringen.

Kjøkkenet med IKEA-innredning fra 2016/2017 og er utstyrt med komfyrvakt og Waterguard. Innredningen har noe normal bruksslitasje, men er samlet vurdert til TG1. Vann- og avløpsanlegget består av rør-i-rør-system og plastavløp fra samme periode, uten registrerte avvik ved befaringen.

Det elektriske anlegget er opplyst utført av registrert installatør, og det foreligger samsvarserklæring. Det ble ikke registrert synlige feil eller mangler ved den forenklede kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Samlet sett fremstår boligen med normal vedlikeholdsstandard og begrenset behov for umiddelbare tiltak. De viktigste forholdene kjøper bør være oppmerksom på er eldre vinduer med forventet utskiftingsbehov på sikt, mangelfull ventilasjon i enkelte rom samt badets alder og manglende dokumentasjon på utførte arbeider.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

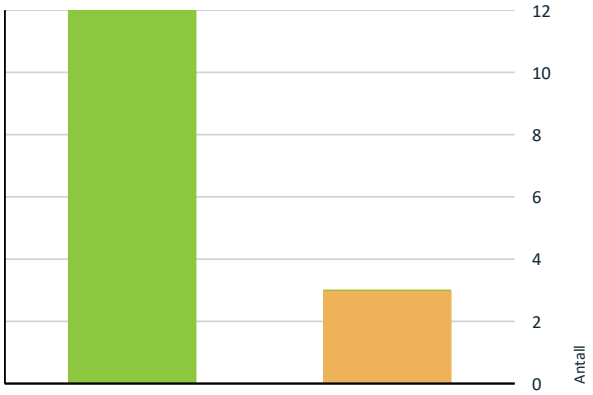
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Gå til side

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1959

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering

Selger opplyser om følgende:

2026:
- Nye fronter
- Nytt gulv
- Malt vegger, lister og tak
- Vasket og beiset terrassen
- Montert komfyrvakt
- Malt himling på badet
- Ny skyvedør til soverommet
- Ny taklampe på kjøkkenet
- Nytt overkap på badet
- Nye stengeventiler til waterguarden
- Montert nytt stikk til waterguard på kjøkkenet
- Ny vannlås på kjøkkenet
- Nye fronter tkl kjøkkenet

2023:
- Ny benkeplate på kjøkkenet
- Nytt armatur på kjøkkenet

Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten pusset opp i 2016/2017 inkludert bad og kjøkken

- Elkontrol 02.07.2018

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med utgang til balkong med isolerglass.
Alder: Produsert i 2016

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1989

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Terrasse
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord. Rekkverk av glass
Størrelse: ca. 15 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Varmmekabler på badet

Tilstandsrapport

Radiatorer oppvarmet via bioolje

Romhøyde:
Det er målt 2,48 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2016/2017. Det er ikke fremlagt dokumentasjon utover disse opplysningene, og undersøkelsene er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge tidligere salgsoppgave er badet fra 2016/2017
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

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

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjhjørne med togreps blandebatteri
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Frittstående toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Tilstandsrapport

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016/2017
Produsent innredning: IKEA
Hvitevarer: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen og waterguard under vasken

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Til friluft
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016/2017
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig tilluft og mekanisk avtrekk
Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Boligen har naturlig ventilasjon, hvor luftutskifting skjer gjennom ventiler, utettheter i konstruksjonen og ved åpning av vinduer. Denne løsningen gir mindre kontroll over luftutskiftingen enn mekaniske ventilasjonssystemer.

Ventilasjonen er i stor grad avhengig av temperaturforskjeller og vind. I perioder med lite trekk kan luftutskiftingen derfor bli begrenset. Dette kan føre til høyere luftfuktighet, dårligere inneklima og opphopning av lukt.

For å sikre tilstrekkelig luftutskifting kan det være nødvendig med jevnlig lufting gjennom vinduer eller etablering av mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektrikker.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

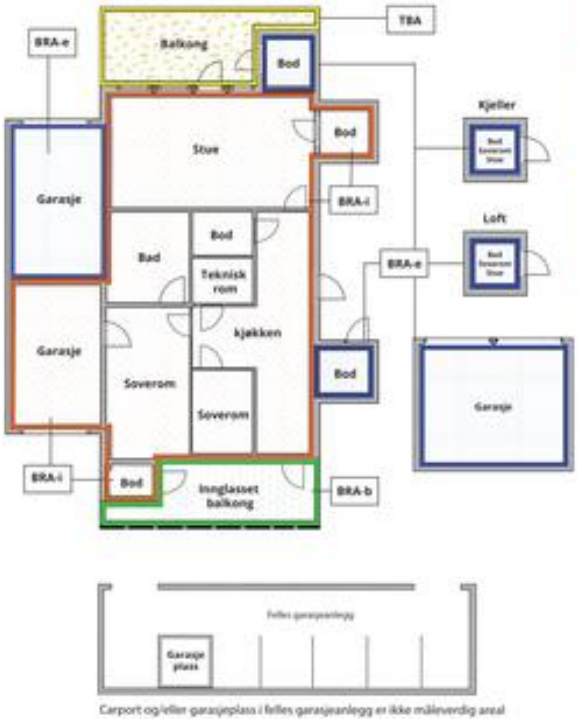
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	37			37	
Kjeller		4		4	
SUM	**37**	**4**			
SUM BRA	**41**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4,4 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Arild Grepstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	183	103		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ekebergveien 228B

Hjemmelshaver
Grepstad Arild

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	28.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.06.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.
Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Grepstad	9578-5995-4-896246	2026-06-08 18:52:55

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
8. juni 2026

Oppdragsnummer
44-0046/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekebergveien 228B, 1162 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Arild Grepstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. januar 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91452044
Forsikret i: Gjensidige / OBOS Forsikringsavdelingen

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eiertid: - Garic Elektriske, montert ny belysning over speilskap på bad, juni 2026. - IBR Installasjon og Byggservice AS, byttet silikon bak servant, juni 2026. - Nordstrand boligutvikling AS (utbygger /entreprenør), utbedret svak ventilasjon, 2017. Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater, samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, total renovering.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater, samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, total renovering.

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Min eiertid: - Næring, Sæter Torg Entreprenør AS, 2019, akustisk tiltak på tak teknisk rom. Tidligere eiertid: Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, Total renovering.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mr Elektro AS, 2018, Tilsynsrapport Rapport saksnr. 5010420 Hafslund rettelser Ekebergveien 228B leilighet H0303 (ny tavleplan og fest en kabel ved vegg på soverom). Inkl. Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2018

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: Min eiertid: - IBR Installasjon og Byggservice AS, byttet vannlås kjøkken juni 2026 + bytte av Waterguard varmt/kaldt kjøkken ferdigstilles 09.06.2026. - Sentrum VVS AS, monterte nytt oppvaskbatteri, ny kjøkkenbenkeplate og demontering/montering eksisterende kjøkkenvask, november 2023. Tidligere eiertid: Iht. salgsoppgave fra Krogsveen Nordstrand av 2016: "Leiligheten er oppusset den senere tid med bl.a. nytt hvit lasert eikeparkett på gulvene, overflatebehandlet vegg- og takflater, samt pusset opp badet." Iht. egenerklæringsskjema til selger av 25.11.2016: "Ja - kun av faglærte", Nordstrand boligutvikling AS, total renovering.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke min bolig, men blokken bygde på etasjer da blokken ble renovert før min eiertid.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Iht. sameiet og vaktmester service fyr ila. siste 2 år. Planlagt befaring av ventilasjonskanaler bolig 17. juni 2026 av Aero Clean og deretter ev. rens.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - IBR Installasjon og Byggservice AS, montert ny el stikk kjøkken, juni 2026. - Garic Elektriske, montert 1 stk taklampe kjøkken, juni 2026. - Hvit Lotus Renova AS, montert en ny skyvedør mellom stue og soverom, mai 2026. - Hvit Lotus Renova AS, vask og behandling av terrasse til seksjonen, mai 2026. - Hvit Lotus Renova AS, malt vegger, tak og lister kjøkken, stue, soverom og gang samt tak bad, mai 2026. - Før min eiertid: Blokken bygde på etasjer da den ble renovert.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: - Parkettskade som er utbedret i sin helhet; "Arbeidsplan (GJENSIDIGE FORSIKRING ASA)", 2026. Parkett på kjøkkenet fikk skade grunnet noe vann ved avriming fra kombiskap (kjøl/frys), mai 2026. Skaden var kun på parkett kjøkken etter undersøkelse i regi av forsikringsselskapet ved Polygon AS, skaden dekket av forsikring. Det ble utbedret i sin helhet mai/juni 2026 ved at gammel parkett på kjøkken (i tillegg ble det byttet parkett i stue/soverom/gang) ble fjernet, Polygon AS målte og avklarete ingen skade i betong eller andre steder, og det er lagt ny eikeparkett 1-Stav med underlag av bygg- og anleggsleverandør Glede Hjemme Jonas Gecas. - TILSTANDSRAPPORT BOLIG Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling 21.11.2016

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? TILSTANDSRAPPORT BOLIG Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling 21.11.2016

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Iht. Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B, "11. Vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228", er følgende vedtatt 3. juni 2026: "Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette forprosjekter for avklare tiltak i vedlikeholdsplanen, som er vedlagt innkallingen. I tillegg beslutter Årsmøtet at styret kan iverksette de mindre tiltakene som er foreslått i planen." Følgende bakgrunnsinformasjon til vedtak ble gitt av styret: "OBOS Prosjekt har utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228 B og C. Planen følger vedlagt og vil bli gjennomgått av Atle Johnsrud fra OBOS Prosjekt i møtet. Årsmøtet for ES Ekebergveien 228 B må ta stilling til forberedelse av foreslåtte tiltak i planen, og evt. prioritering av disse samt finansiering."

---

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: Boligen er en hjørneleilighet med stor privat takterrasse og ligger skjermet for trafikk, vendt mot sidegaten/torget.

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: 44-0046/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Arild Grepstad	**2026-06-08**

Identifikasjon

Arild Grepstad

Signicat

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



Adresse	
Ekebergveien 228B, 1162 OSLO	
Dato for energimerking **04.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-307150**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80439121**
Gårdsnummer **183**	Bruksnummer **103**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1962**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Bio-energi**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
201,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
201,95 kWh/m²	**12 579 kWh**



Ekebergveien 228B, 1162 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Ekebergveien 228B, 1162 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand.Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 17: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

MEGLERHUSET NORDSTRAND AS
Nordvik Nordstrand v/Philip Magnussen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: p.magnussen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 44-0046/26 . Vår ref.: 2965-1-01 Dato: 08.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B
Organisasjonsnr:	998430046
Seksjonseier:	Grepstad, Arild
Medeier:	
Leilighetsnummer:	01
Adresse:	Ekebergveien 228 B, 1162 OSLO
Seksjonsnummer:	1
Gnr.	183
Bnr.	103

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 91452044.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 399,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader bolig inkl. energi	2 830,00	
TV/internett	569,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	501,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	10 817,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anne Birgitte Junge pr. e-post: anne.birgitte.junge@obos.no eller telefon: 22 85 08 27.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ellen Kristin Bøhler, e-post: ekebergveien-228-b@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2965
EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

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

Dato for årsmøtet:

3. juni 2026 kl. 18:00, Nordstrandhuset, adr. Nordstrandveien 30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig å møte opp på årsmøtet!

Flere viktige saker vil bli drøftet og besluttet på årsmøtet. Blant annet større vedlikehold og utskiftninger som vil kunne få store finansielle følger for seksjonseierne. Styret oppfordrer derfor alle til å stille på årsmøtet 3. juni i år!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2025
6. Revisor og godtgjørelse for 2025
7. Fastsettelse av honorarer til styret
8. Valg av revisor fra 1.7.2026
9. Valg av styremedlemmer
10. Oppsigelse av Forretningsføreravtale og inngåelse av Regnskapsføreravtale
11. Vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228

Med vennlig hilsen,
Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Ellen Kristin Bøhler er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste over deltakere med stemmerett, inkludert fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av stemmer. (Stemmevekt i samsvar med eierbrøk.)

Forslag til vedtak

Fremmøteliste, inkludert eventuelle fullmakter, legges til grunn for opptelling av stemmer.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Protokollvitne velges på årsmøtet!

Forslag til vedtak

Arild Grepstad er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Følger vedlagt, inkl. revisors beretning (EY).

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 2965 Avdelingsregnskap 2025 før nullresultat.pdf
3. Styrets rapport for perioden 2025-2026.pdf

Sak 6

Revisor og godtgjørelse for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ernst & Young AS (EY) har vært sameiets revisor siste regnskapsår.

Godtgjørelse for revisjonsoppdraget til EY utgjør kr 7.129 for 2025.

Forslag til vedtak

Ernst & Young (EY) er sameiets revisor. Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.129.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samlet kr 100.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder godtgjøres med kr 40.000 og de tre styremedlemmene med kr 20.000 hver.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 100.000. Styreleder godtgjøres med kr 40.000 og de tre styremedlemmene med kr 20.000 hver.

Sak 8

Valg av revisor fra 1.7.2026

Forslag fremmet av:
Revisor EY

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar endring/bytte av revisor fra Ernst & Young AS (EY) til TC Newco Norway IV AS fra 01.07.2026 iht. forslag fra EY. (Se vedlegg.)

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.- Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

4. Info. fra revisor fra EY om overdragelse til Cedra fra 1.7.2026.pdf

Sak 9

Valg av styremedlemmer

Nåværende styresammensetning:

Leder: Ellen Bøhler (bolig) - ikke på valg

Styremedlem: Liv Hegle (bolig) - på valg

Styremedlem: Ale Poorkand (næring) - på valg

Styremedlem: Marie Kildahl (bolig) - ikke på valg

Innstilling

De to styremedlemmene som er på valg ønsker ikke gjenvalg.

I henhold til vedtektene §11.2 bør det tilstrebes at både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert i styret.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henriette Elvrum Handal (bolig)
- Per Olav Røhmer (Ekebergveien 228 B AS)

Sak 10

Oppsigelse av Forretningsføreravtale og inngåelse av Regnskapsføreravtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret anbefaler årsmøtet oppsigelse av Forretningsføreravtale med OBOS. Avtalen må sies opp innen 1.7.2026 og opphører 31.1.2026.

Styret anbefaler årsmøtet å inngå Regnskapsføreravtale med OBOS med virkning fra 1.1.2027.

Styrets erfaring er at en enklere regnskapsføreravtale vil være tilstrekkelig.

Forslag til vedtak

Forretningsføreravtale med OBOS sies opp innen 1.7.2026, med virkning fra 31.1.2026. Det inngås i stedet Regnskapsføreravtale med OBOS med virkning fra 1.1.2027.

Vedlegg

5. Forretningsførsel vs Regnskapsførsel.jpg

Sak 11

Vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS Prosjekt har utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228 B og C. Planen følger vedlagt og vil bli gjennomgått av Atle Johnsrud fra OBOS Prosjekt i møtet. Årsmøtet for ES Ekebergveien 228 B må ta stilling til forberedelse av foreslåtte tiltak i planen, og evt. prioritering av disse samt finansiering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette forprosjekter for avklare tiltak i vedlikeholdsplanen, som er vedlagt innkallingen. I tillegg beslutter Årsmøtet at styret kan iverksette de mindre tiltakene som er foreslått i planen.

Vedlegg

6. 3.00 Vedlikeholdsplan 19.05.2026 (ID 243463) (4).pdf

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: RU1IX-B6WWE-8R5X2-5DCTB-RMZI7-LO0IK

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. April 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: RU1IX-B6WWE-8R5X2-5DCTB-RMZI7-LO0IK

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B
ORG.NR. 998430046, KLIENTNR. 2965

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 217 392	2 568 137	3 176 000	3 316 000
Andre inntekter	3	17 412	695 484	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 234 804**	**3 263 621**	**3 176 000**	**3 316 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-2 963	-7 000	-14 100
Styrehonorar	5	-75 000	-21 000	-50 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 665	-7 883	-8 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-101 280	-61 575	-67 000	-95 000
Konsulenthonorar		-15 300	-16 190	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-723 462	-825 317	-415 000	-387 000
Forsikringer		-185 011	-110 748	-160 000	-205 000
Kommunale avgifter	8	-455 556	-383 892	-467 000	-500 500
Energi/fyring	9	-823 835	-870 858	-1 150 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-97 020	-93 420	-99 000	-106 000
Andre driftskostnader	10	-1 012 251	-887 426	-928 000	-993 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 505 956**	**-3 281 273**	**-3 356 000**	**-3 369 000**
DRIFTSRESULTAT		**-271 152**	**-17 652**	**-180 000**	**-53 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	29 347	17 686	10 000	10 000
Finanskostnader		0	-34	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**29 347**	**17 652**	**10 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-241 804**	**0**	**-170 000**	**-43 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	0		
Fra opptjent egenkapital:		-241 804	0		

EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B
ORG.NR. 998430046, KLIENTNR. 2965

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		724	150
Forskuddsbetalte kostnader		38 757	53 158
Andre kortsiktige fordringer	12	76 068	137 712
Driftskonto OBOS-banken		138 447	993 636
Sparekonto OBOS-banken		511 667	0
SUM OMLØPSMIDLER		**765 663**	**1 184 656**
SUM EIENDELER		**765 663**	**1 184 656**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	633 791	67 747
SUM EGENKAPITAL		**633 791**	**67 747**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 158	11 337
Leverandørgjeld		117 713	213 037
Annen kortsiktig gjeld		0	892 535
SUM KORTSIKTIG GJELD		**131 871**	**1 116 909**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**765 663**	**1 184 656**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.04 .2026
Styret i Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

Ellen Kristin Bøhler/s/ Ale Poorkand/s/ Liv Hegle/s/

Marie Kildahl/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Avregning C-bygg 2025	41 400
Energi	535 296
Felleskostnader Bolig	769 992
Felleskostnader Fysio B	102 792
Felleskostnader C-bygg	990 000
Felleskostnader B AS	744 972
TV/internett	32 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 217 392**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gjensidige	17 412
SUM ANDRE INNTEKTER	**17 412**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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

NOTE 5

STYREHONORAR	
Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	**-75 000**

NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-6 665
SUM REVISJONSHONORAR	**-6 665**

NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-430 212
Drift/vedlikehold VVS	-44 157
Drift/vedlikehold elektro	-54 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 950
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 544
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 323
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 808
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-723 462**

NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-293 844
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-455 556**

NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-328 514
Fyringsolje	-495 321
SUM ENERGI / FYRING	**-823 835**

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-1 300
Container	-449 861
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 137
Vaktmestertjenester	-518 348
Renhold ved firmaer	-9 941
Andre driftskostnader	-1 030
Andre kontorkostnader	-134
Telefon, annet	-2 841
Bank- og kortgebyr	-2 651
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-3 007
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 012 251**

NOTE 11	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	14 378
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 868
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 667

Andre renteinntekter	434
SUM FINANSINNTEKTER	**29 347**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2024, C-Bygg	34 668
Avregning 2025, C-Bygg	41 400
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**76 068**

Avregning C-bygg for 2024 er korrigert i 2025 som følge av feil i det tidligere regnskapet for 2024 Opprinnelig gjeld på kr 163 624 er korrigert til fordring på kr 34 668. Resterende beløp er fordelt r næring og ført mot egenkapital, med kr 98 750 på bolig og kr 99 543 på næring

NOTE: 13
EGENKAPITAL

Egenkapital per 01.01.2025	67 747
Korreksjon av avregning 2021	63 791
Korreksjon av avregning 2022	-7 856
Korreksjon av avregning 2023	107 366
Korreksjon av avregning 2024	644 548
Årsresultat 2025	-241 804
SUM EGENKAPITAL PR 31.12.2025	**633 792**

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

	Andel uoppgjort ering		Andel bolig B	Andel B AS	Andel Fysio B	Sum
IB 2025	17 969	###	20 194	0	0	67 747
Korr av tidl. år	-17 969	###	10 044	33 570	3 939	0
Korr av avregning 2021			-111 499	157 323	17 967	63 791
Korr av avregning 2022			-7 856			-7 856
Korr av avregning 2023			102 990	3 927	449	107 366
Korr av avregning 2024			304 242	309 124	31 182	644 548
Årsresultat 2025			-183 851	-88 756	30 803	-241 804
SUM	**0**	**0**	**134 264**	**415 188**	**84 340**	**633 792**

2965 - Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2025

Tekst	BO2965	N12965	N22965	N32965	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	1 000 848,00	990 000,00	1 057 812,00	127 332,00	3 175 992,00
ANDRE INNTEKTER	8 848,00	0,00	7 686,00	878,00	17 412,00
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 009 696,00**	**990 000,00**	**1 065 498,00**	**128 210,00**	**3 193 404,00**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-5 373,00	0,00	-4 669,00	-533,00	-10 575,00
STYREHONORAR	-38 107,00	0,00	-33 113,00	-3 780,00	-75 000,00
REVISJONSHONORAR	-3 047,00	-667,00	-2 648,00	-303,00	-6 665,00
FORR.FØRERHONORAR	-46 318,00	-10 126,00	-40 241,00	-4 595,00	-101 280,00
KONSULENTHONORAR	-6 998,00	-1 530,00	-6 080,00	-692,00	-15 300,00
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-305 222,00	-98 254,00	-289 706,00	-30 280,48	-723 462,48
FORSIKRINGER	-94 010,00	0,00	-81 673,00	-9 327,83	-185 010,83
KOMMUNALE AVGIFTER	-204 305,17	-164 461,00	-77 894,00	-8 896,00	-455 556,17
ENERGI / FYRING	-259 352,16	-313 414,11	-225 343,81	-25 725,18	-823 835,26
KABEL- / TV-ANLEGG	-97 020,00	0,00	0,00	0,00	-97 020,00
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-148 707,69	-442 948,00	-405 841,43	-14 753,78	-1 012 250,90
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-1 208 460,02**	**-1 031 400,11**	**-1 167 209,24**	**-98 886,27**	**-3 505 955,64**
DRIFTSRESULTAT:	**-198 764,02**	**-41 400,11**	**-101 711,24**	**29 323,73**	**-312 551,64**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	14 913,00	0,00	12 955,00	1 479,19	29 347,19
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**14 913,00**	**0,00**	**12 955,00**	**1 479,19**	**29 347,19**
RESULTAT	**-183 851,02**	**-41 400,11**	**-88 756,24**	**30 802,92**	**-283 204,45**

Styrets rapport for 2025

Innledning

Styret har fra 14. mai 2025 til 3. juni 2026 bestått av:

- Styreleder Ellen Bøhler
- Styremedlem Liv Hegle
- Styremedlem Ale Poorkand
- Styremedlem Marie Kildahl

Sameiet ES Ekebergveien 228 B består av 23 seksjoner, herav 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. er 998430046.- Gårdsnr. 183 og bruksnr. 103.

Inngått forretningsførerkontrakt med OBOS Eiendomsforvaltning AS fra 01.07.2024.

Revisor er Ernst & Young AS (EY)

Informasjon om sameiet ES Ekebergveien 228 B og din seksjon finner du som seksjonseier ved å logge deg inn på Vibbo.no. Styret informerer seksjonseierne fra Vibbo og fra styrets e-post som er: ekebergveien-228-b@styrerommet.no

Seksjonseiere og deres leietakere bes også benytte Vibbo eller nevnte e-postadr. for henvendelser til styret.

Styrets arbeid i perioden

I løpet av perioden har det vært avholdt 12 styremøter. Protokoll fra alle møtene foreligger.

Styret har i tillegg hatt 3 møter med OBOS Eiendomsforvaltning ifb. med forretningsføreravtale. Et samarbeids- og avklaringsmøte, et møte for ny og forbedret kostnadsoppfølging og plan for budsjettering 2026 (innføring av «avdelingsregnskap») og et møte for avklaring og oppretting av grov feil i regnskapet for 2024.

Representanter for styret har også hatt møte med ansvarlige for Ekebergveien 228 B AS (v/ Opsahl Eiendom) vedr. ny kostnadsdeling og overføring av forvaltning og kostnader for felles ventilasjonsanlegg for næringslokalene i 1. etg. i B og i C. Slik at seksjonene som eier ventilasjonsanlegget (Ekebergveien 228 B AS og Nordstrand Vel) nå selv ivaretar drift og kostnader.

I tillegg har styret i første kvartal 2026 hatt en befaring og et teams-møte med OBOS Prosjekt og representanter fra styret i Ekeb.vn. 228 C, om vedlikeholdsplan for bygget.

Styret har gjennomført flere vedlikeholdsoppgaver og opprydding i manglende avtaler og dokumentasjon, bl.a.:

- Oversikt over hvilke boder i kjeller som tilhører hvilken seksjonseier i B.
- Komplettert oversikter over seksjonseiere og leietakere med kontaktinfo.
- Duebekjempelse.
- Påkrevd maling av gamle vinduer i 2. og 3. etg.
- Maling av vegger, tak og lister i fellesarealer.
- Gjentatt utbedring og vedlikehold av heis (v/ Orona).
- Vask av vinduer i 4. etg. (som ikke kan åpnes).
- Rens av teppebelegg i fellesareal i 2. og 3. etg.
- Ryddet opp i og splittet avtaler vis a vis C-sameiet.
- Fremskaffet FDV dokumentasjon for hele bygget Ekebergveien 228 (fra 2022).

Styret har også fulgt opp div. løpende henvendelser og annet i perioden, bl.a.:

- Anskaffelse av nøkkel til fellesdørene til oppbevaring i nøkkelboks Sæter Torg, påkrevet for brannsikring og rømningsveier.
- Opprydding og pålagt eiere å oppdatere sine postkasseskilt.
- Oversikt med ringeklokkenr. til seksjonene i 2.-4. etg. ved inngangsdøren.
- Fulgt opp div. forhold for å holde orden utendørs.
- Støy fra næringsseksjoner i 1. etg.
- Ulovlig parkerte biler på området vårt.
- Overfylte søppelcontainere.
- Løpende aktuell informasjon til seksjonseiere og leietakere, i Vibbo og på oppslagstavle ved siden av postkassene i 1. etg.
- Div. henvendelser og søknader fra seksjonseiere.
- Div. henvendelser og oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere.

- Arrangert felles gjennomgang av røykvarslingsanlegg, hjertestarter og vannsikring i kjeller for alle seksjonseiere og leietakere.

Styret har påbegynt eller gjennomført flere prosesser for å vurdere kostnads-besparelser og endring i avtaler ifb. med flere av dagens tjenesteleverandører, bl.a.:

- Serviceleverandør heis (Orona)
- Bredbåndsleverandør (Altibox fra Viken fiber)
- Vaktmesterleveranser (CSR)
- Vannmålere (vurdering fra Wislan Rør)
- Strømmålere (v/ MR Elektro)
- Vindusvask (Trippel høydeservice)

Styret har i perioden jobbet med flere forsikringssaker:

- Skader på strømnettet som følge av lekkasje i anlegg for vannbåren varme seksjon 26.
- Fuktskader og utbedring (utskifting) av terrassegulv i seksjon 22, 23 og 24.
- Følgeskader av entreprenørs utbedring av fuktskader på terrasse, i tak seksjon 23.

Styret har gjennomført omfattende gjennomgang og oppretting av økonomiske forhold:

- Omlegging av inntekts- og kostnadsoppfølging med innføring av «avdelings-regnskap». Fra 2025 er inntekter og kostnader fordelt på følgende kostnadssteder/ avdelinger:

  Boligseksjonene
  Ekebergveien 228 B AS
  Nordstrand fysioterapi
  Ekebergveien 228 C

- Fullstendig gjennomgang og oppretting av alle kostnadsposter fom. 1.1.2025. Herunder gjennomgående korrigering av kostnadsfordeling i samsvar med omregulering av seksjon fra næring til bolig i 2022, tinglyst avtale med C og vedtekter for B. I tillegg korrigert fordeling av bredbåndskostnader.

- Kostnader for service og vedlikehold ventilasjonsanlegg for næring i 1. etasje (og i C) er tatt ut av felleskostnadene. Utlegg og forvaltning av heis for C er tatt ut, og heisene ivaretas nå av B og C isolert.
- Satt opp nytt budsjett for 2026 basert på dette, samt løpende fordeling av felleskostnader for hver seksjon ift. korrekt kostnadsdeling.
- Økning av felleskostnader for hver «avdeling»/kostnadssted fra 1.4.2026.
- Avdekket store feil av regnskapsfører OBOS i regnskapet for 2024, og rettet opp i kostnadsdeling mellom B og C. Oppretting er gjort i regnskapet for 2025. Feilen medførte også krav om tilbakebetaling fra C-sameiet, som har innbetalt utestående til B i mars/april 2026.
- Rettet opp i og fordelt tidligere manglende oppfølging av avregninger mellom de 3 kostnadsstedene internt i B. Rettet opp i regnskapet for 2025.
- Kontering, fordeling og godkjenning av div. fakturaer iht. tinglyst avtale med C og internt i B iht. vedtekter for sameiet i B. Reglene for kostnadsdeling i sameiet er svært krevende å følge opp.

Økonomi for regnskapsåret 2025

Sammenlignet med budsjettet er det ikke store avvik i regnskapet for 2025. Styret jobber kontinuerlig med å holde kostnadene nede og sikre effektiv og god drift av sameiet.

Styret anser den økonomiske situasjonen som stabil, og anbefaler at årsregnskapet godkjennes av årsmøtet.

Årsregnskapet for 2025 viser et resultat på -241.804 kroner. Sameiet hadde totale inntekter på kr 3.234.804 og totale kostnader på kr 3.505.956 og renteinntekter på kr 29.347 i 2025. Underskuddet dekkes i egenkapitalen. Det skyldes større vedlikeholds-prosjekter; maling av vinduer og fellesområder og var lagt til grunn i budsjettet for 2025.

De største løpende utgiftspostene i 2025 er drift/vedlikehold, energi/fyring og forsikring. De største løpende driftskostnadene er:

- Vaktmester
- Oljefyr
- Renovasjon (bolig og næring)

Oppdatert årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026 avdekket behov for endring av felleskostnader for 2026. Fra 1.4.2026 besluttet styret å endre felleskostnadene (inkl. energi) slik:

- Økning på 12% for boligseksjonene
- Økning på 8% for Ekebergveien 228 B AS (næring)
- Reduksjon på 10% for Nordstrand fysioterapi AS (næring)

Behov for vedlikehold og utskiftinger fremover

Styret vil jobbe videre med å se på muligheter for kostnadsbesparelser i løpende drift.

Samtidig må det påregnes kostnader til større vedlikeholds-investeringer i de nærmeste årene. Det vises til forslag til vedlikeholdsplan med diverse anbefalte utskiftinger og tiltak.

Det oppstår til stadighet feil og skader som fordrer utbedringer og medfører kostnader. Styret anser at mye av dette følger av manglende oppfølging, vedlikehold og forebygging over flere år. I løpet av det siste året har oljefyren sviktet to ganger, og medført at bygget har manglet både varme og varmtvann. Det har i tillegg vært flere tilfeller av feil og skader på VVS (lekkasjer), terrasser og gjentatte ganger heisstans.

For å bedre forebygging og oppfølging av vedlikehold har styret i 2026 engasjert OBOS Prosjekt for å utarbeide en vedlikeholdsplan for bygget. Denne vil bli gjennomgått av Atle Johnsrud fra OBOS Prosjekt på årsmøtet. Planen inneholder tiltak ift. flere av punktene over. Årsmøtet må vurdere gjennomføring og prioritering av tiltakene som fremgår av planen, samt finansiering.

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

Vedlegg 5 til sak 10. Oppsigelse av Forretningsføreravtale og inngåelse av Regnskapsføreravtale



Forretningsførsel med personlig rådgiver

For dere som ønsker en komplett løsning med tett oppfølging. Med full forretningsførsel får dere en personlig rådgiver som kjenner borettslaget eller sameiet deres og som følger opp styret i hverdagen.

Dette får dere:

- Regnskapsføring
- Vibbo og Styrerommet – digitale løsninger for beboere og styret
- Håndtering av eierskifte
- Fakturautsendelser og innkreving av felleskostnader
- Håndtering av inngående fakturaer og post
- Rapportering og budsjetthjelp
- Bistand til årsoppgjøret og deltagelse på årsmøte
- Personlig rådgiver som kjenner borettslaget eller sameiet

Les mer om forretningsførsel med rådgiver →

Regnskapsføring

For dere som først og fremst vil ha kontroll på økonomien. Løsningen passer godt for styrer som i stor grad klarer seg selv med digitale verktøy, men som ønsker tilgang til profesjonell hjelp når det trengs.

Dette får dere:

- Regnskapsføring
- Vibbo og Styrerommet – digitale løsninger for beboere og styret
- Håndtering av eierskifte
- Fakturautsendelser og innkreving av felleskostnader
- Håndtering av inngående fakturaer og post

Les mer om regnskapsføring →

Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



1881.no

Kunde:	ES EKEBERGVEIEN 228 B
Kundenummer:	992965
Prosjektnummer:	260147
Kundens representant:	Ellen Bøhler
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	19.05.2026
Dokument ID:	243463

Innholdsfortegnelse

Generelt 3
Selskapsopplysninger 3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler 4
Energikartlegging og energireduserende tiltak 5
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) 5
Avtaler 6
Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder 7
Bygning utvendig 8
Bygning innvendig 13
VVS 16
Elektrisk anlegg – generelt 20
Tele og automatisering 23
Brann 27
Vedlikeholdsplan 29
Tiltak som bør prioriteres 30
Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene 31



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Selskapsopplysninger

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B og C ligger på Sæter i bydel Nordstrand. ES Ekebergveien 228 B består av 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner og ES Ekebergveien 228 C består av 5 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på ett sammenhengende bygningsvolum. Bygningen ble oppført i 1957 - 1959 og tilbygget/påbygget/rehabilitert i 2014 - 2017. Eiet tomt med et areal på 1421,1 m² / 787 m2 og eiendomsnummer 0301-183/103 / 0301-183/556.



Kilde: *Kartverket*

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.



Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Energikartlegging og energireduserende tiltak

En energikartleggingsrapport har til hensikt å gi boligselskapet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak som kan gi en energibesparelse.

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#gref.

Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.



Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstille kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivåer for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

Bygning utvendig - vegger og fasader

Ulike vegg- og kledningstyper vurderes hver for seg. Grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.

Yttervegger
Bærekonstruksjon av stål og betong med konstruksjon av lettbetong og bindingsverk i utfyllende vegger.
Fasadene er kledd med luftet pussystem, type STO på plater av fibersement.

Alle fasader har skader i noen grad. Riss, sprekker avskalling og hull etter skilt ol. ble registrert.
Skader bør utbedres snarest for å forhindre utvikling.
Det er også stort behov for rengjøring av alle pussede flater og beslag.
FDV-datablad beskriver fremgangsmåte. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler, max 30 bar trykk.

Grunnmur
I opprinnelig del er grunnmur av 20 cm plasstøpt betong med 7,5 cm lettbetong på innvendig side.
I tilbygget del er grunnmur av betong isolert med 10 cm styrofoam på utvendig side og støvbundet / malt innside.









Riss i hjørner

Vinduer, dører og porter

Vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinnesystemer og portblad.

Vinduer og balkongdører
I tilbygget/påbygget del er det vinduer med karmer og rammer av malt treverk og tre-lags glass merket produksjonsår 2016.
Det vil være behov for overflatebehandling av vinduene mot slutten av denne vedlikeholdsperiode.
Normalt intervall er 6 - 12 år avhengig av værbelasting.
Forventet funksjonstid for denne type vinduer er 25-40 år.
Regelmessig smøring av mekanisme og hengsler vil forlenge brukstiden og er en del av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt.
I 2 og 3 etasje er vinduer med karm og ramme av malt treverk og to-lags glass merket 1989.
Forventet funksjonstid er passert.
Ytterdører
Dører av lakkert aluminium og felt med to-lags glass. Dører har behov for regelmessig justering for å forhindre følgeskader.
Løpende vedlikehold i form av smøring og justering vil forlenge brukstiden.
Mot kjeller er det en enkel, eldre tredør for nedgang. Byttes ved behov.









Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper

Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningssystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

Balkonger
Utkragede, vegghengte balkonger med avrenning til sluk og utvendig nedløp.
Balkonger på gavler har rekkverk av pussede fibersementplater.
Mot Ekebergveien er rekkverk av stål og glass.
Balkongene fremstår i god stand med lang gjenværende funksjonstid.
Det må finnes rutine for rengjøring av sluk (Bør tas hånd om av sameiet).

Terrasser
Terrasser av cu. impregnert furu med rekkverk av stål og glass på tak over næringsdel. Forventet funksjonstid for cu. impregnert furu er 20 år.









Tak, torg og takterrasser

Alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Tak på bygning under terreng (torg), og se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.

Hovedtak
Luftet saltakkonstruksjon med sperrer av tre. Tekking er utført som båndtekking med falsede stålplater. Takene er befart fra balkong og fra bakken. Det er ingen kjente lekkasjer og takene fremstår i god stand. Normalt intervall for rehabilitering av denne type tak er 40-60 år.
Takene har snøfanger med rist i to rader.
Takrenner og nedløp av lakkert/plastbelagt stål fremstår i god stand uten kjente utfordringer.
Takrenner bør rengjøres jevnlig og det bør etableres rutine for kontroll av tak, takrenner og beslag.

Takterrasser
Varm konstruksjon med avrenning til innvendig nedløp. Tette sluk og oppdemming av vann vil føre til lekkasje. Takterrasser må holdes under oppsikt og varmekabel i sluk installeres ved behov.

Tilbygg
Flatt, varmt tak belagt med sedum med avrenning til innvendig nedløp. Ingen kjente lekkasjer.



Snøfanger med rist i to rader



Bildet viser C-bygget. Taket er tilsvarende på B-bygget



Groing på vegg grunnet sprut fra nedløpsrør



Nedløpsrøret bør føres til hovedrennen utenom sluk på takterrasse

Takluker, overlys og takvinduer

Enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.

Takvinduer
Velux/Fakro takvinduer fra 2016 uten kjente skader.
Forventet funksjonstid for denne type vinduer er 25-35 år.





Bygning innvendig - Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

Inngangspartier og trapperom
Gulv med overflater av keramiske fliser, banebelegg/teppe i korridorer. Vegger av malt, murpuss og plater og malte, slette himlinger.

Oppganger fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje og mindre skader på flere overflater. Skader på overflater bør utbedres løpende.

Kjeller
Gulv med malte overflater. Vegger og himlinger med støvbundet/malt betong og plater.

Fyrrom
Malte overflater med stor slitasje.









Innvendige trapper

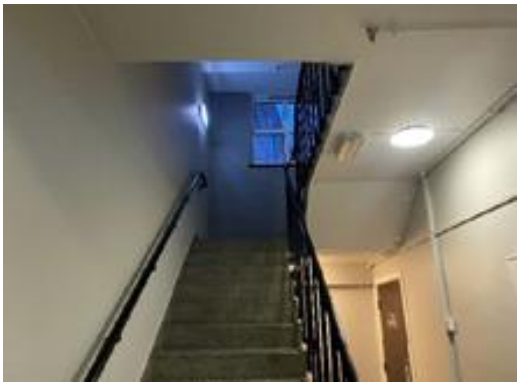
Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.

Trapper og repos
Plasstøpte trapper belagt med terrazzo i opprinnelig del. Prefabrikkerte trapper med trinn av terrazzo i påbygg.

Rekkverk og håndløper
Rekkverk med stående spiler.
Det er håndløper på to sider.

Kontrastmerking av trappeneser
Trappeneser har pålimt sklisikringslist i kontrastfarge.









Skadedyr, krypkjellere og inventar

Er det gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt og tilstand.

Skadedyr
Hull og åpninger i bygningskropp ble ikke registrert.
Åtestasjoner er plassert langs fasade.

Kjellere
Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.



VVS - Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrekk, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg
Avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning er trolig de opprinnelige. Bunnledninger av jern er synlig i kum og i kjeller hos Krogsveen. Bunnledninger bør kontrolleres med kamerainspeksjon. Vanninnlegg av PE med hovedstoppekran fra rehabilitering under trapp hos Krogsveen med lang gjenværende funksjonstid.
Vann- og avløpsrør og takvannsnedløp inne i bygninger
Avløpsrør av MA-jern, men også deler av jern fra byggeår som bør kontrolleres med kamerainspeksjon. Vannrør av kobber og pex fra rehabilitering med lang gjenværende funksjonstid. En utvidet kontroll med kamerainspeksjon av eldre rørstrekk anbefales.
Stoppekraner
Noe mangelfull merking av stoppekraner på stigeledninger, ellers godt merket. Det bør etableres rutine for regelmessig funksjonstesting av stengeventiler.
Isolasjon av sanitæranlegg
Det er noe mangelfull isolering av vannrør og ventiler.





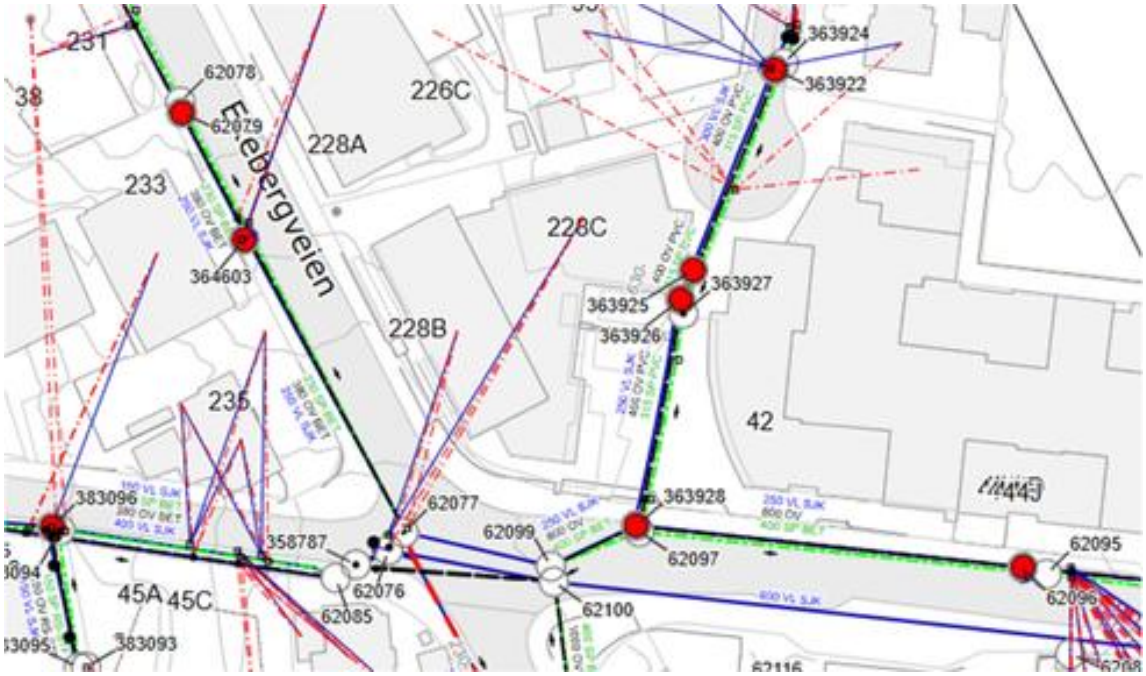

Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner











Underoslo.no

Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over servicerapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontasje av luft-luft varmepumper.

Varmtvannsberedere og beredersentraler
Felles anlegg med sentral i kjeller.

Varme-/fjernvarmeanlegg
Felles anlegg med fyrkjel.
Anlegget drives av biobrensel og det er kjente utfordringer, blant annet soting og driftsstans.
Det anbefales å utrede alternative energikilder.

Foruten fyrkjel vil anlegget ved gode servicerutiner ha lang funksjonstid, men det må forventes svikt i deler som, sirkulasjonspumper, regulatorer etc.
Det bør finnes avtale med leverandør om løpende service på anlegget.
Rutinemessig service vil avdekke når det er behov for større utskiftinger.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger av deler utføres løpende over driftsbudsjettet.









Ventilasjon

Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitelet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontasje, alder på mekaniske aggregater og utstyr.

Boligventilasjon

Balansert ventilasjon med interne aggregater. Kombiventil for tilluft i vegg med overstrømning til avtrekksventiler i våtrom/kjøkken. Avkast over tak. Toppmonterte avtrekksvifter for avkast over tak har en forventet funksjonstid på 15-25 år.

Næring: Aggregat plassert i teknisk rom på tak.

Rutine for rengjøring
Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann.
Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Normalt intervall er 8-10 år.



Interne ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner



Avkast over tak og gjennom vegg





Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Sameiet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

Inntakskabler og hovedtavler
Inntakskabler og hovedtavle i kjeller fra rehabilitering i 2016 med lang gjenværende funksjonstid.

Stigeledninger og underfordelinger
Stigeledninger og underfordelinger med god kapasitet og lang gjenværende funksjonstid.

Belysningsutstyr
Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Belysning med sensorstyrte LED-armaturer.

Det finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg (IK-elektro).









Utdypende bilder – elektrisk anlegg











Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Lading av elbiler
Ikke aktuelt.

Snøsmeltesystemer
Elektrisk varme i gangbaner og renner/nedløp
Forventet funksjonstid for elektriske varmekabler er 20-30 år i bakken og 15-20 år i renner og nedløp.

Solanlegg
Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie vil vise hvilke muligheter som finnes for bygningsmassen.

Tele og automatisering

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer
Det anbefales at reparasjoner utfløres løpende over driftsbudsjettet.

TV, internett og mobilsystemer
Kollektiv avtale for boligseksjonene med leveranse fra Viken Fiber AS.

Overvåkningsanlegg
Ikke vurdert.

System for katodisk beskyttelse av betong
Det er ikke forhold som tilsier at katodisk beskyttelse er nødvendig.

(KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner)





Heis

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

Personheis
Personheis med løpenummer: 16606, Ekebergveien 228 B.

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS.
Service utføres av Orona Norway AS.

Det er kjente driftsutfordringer som må utredes. Uavhengig heiskonsulent bør benyttes.

På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.









Driftstillatelse

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 og teknisk forskrift, TEK10 § 16-1a

Heistype:	Personheis	Løpenr:	16606
Gnr/bnr:	183/103	Adresse:	EKEBERGVEIEN 228 B
Anmelder:	Orona Norway AS	Fabrikat:	Orona
Last:	1000 / 13	Fabr.nr:	XN41380EO
Løftehøyde	12,052 m	Hastighet:	1,00 m/s

Utomhus - Drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.

Overvann og drenering
Lett hellende tomt. Det var ingen vannansamlinger på befaringsdagen, men styret opplyser om tidvise store dammer av stående vann i Kittel-Nielsens vei hvor det er behov for tiltak.
Hold renner og drensledninger åpne for bortleding av overvann med regelmessig inspeksjon og spyling.

Taknedløp fører ut på terreng.
Flatt tak er belagt med sedum ellers finnes det ikke muligheter for fordrøyning på tak eller terreng.

Overvanns-/grunnvannspumpe i kulvert med overvåkning/serviceavtale.

System for avfall og gjenvinning
Nedgravde beholdere for sortering. Det meldes om noe lav kapasitet og det bør utredes for mulige tiltak.

Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng
Fundamentert til fjell.









Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

Sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelser.

Sosiale soner
Ikke aktuelt.

Lekeplass
Ikke aktuelt.

Veier og parkeringsplasser
Asfaltert stikkvei mellom Ekebergveien og snuplass.

Bommer og pullert
Stikkvei er regulert med privat bom.



Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Brannslukningsutstyr
Slukkeutstyr består av håndslukkere og sprinkleranlegg.
Boligselskapet har avtale med serviceleverandør om rutinemessig kontroll av slukkeutstyret.

Brannvarsling og nødlys
Nødlysanlegg og sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i alle arealer.
Det finnes rutine for regelmessig kontroll av anlegget.

Brannceller og rømningsveier
Brannceller er tydelig merket på branntegninger.
Dører i fellesareal med brannklassifisering A60 og leilighetsdører med brannklassifisering B30.

Dørautomatikk har begrenset brukstid og påkostninger må forventes.
Det bør avsettes midler til løpende utskifting.









Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av branntekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

Pipe
Pipe for fyrkjel er rehabilitert med syrefast stålrør i 2016.

Røykventilasjon
Røykluker og trykksettingsvifter skal kontrolleres årlig.

Brannskyveporter
Ikke aktuelt.

Gassanlegg
Ikke aktuelt.

(Husk - Gass må ikke oppbevares i kjellerboder)

Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.

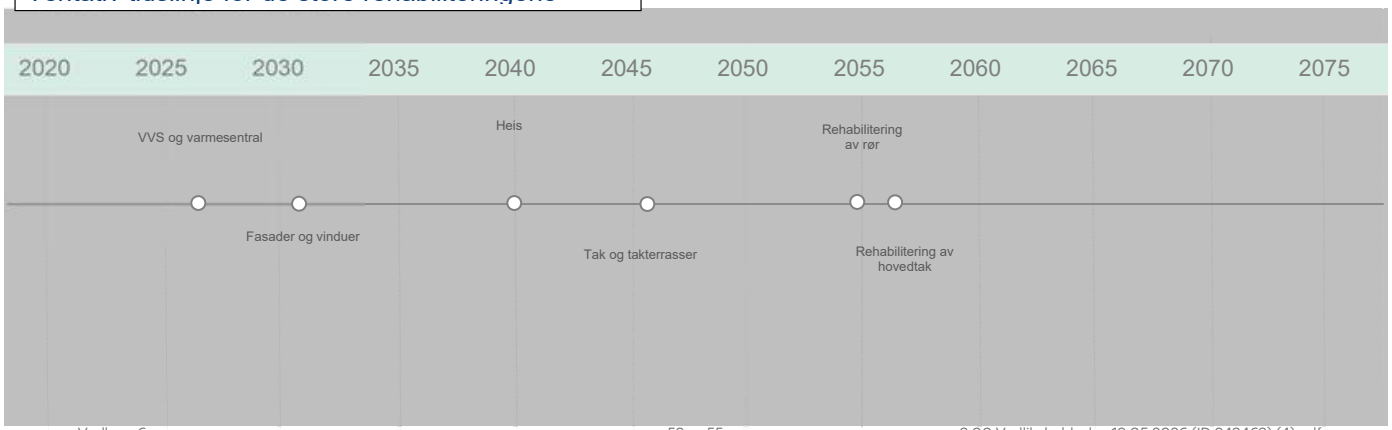
Tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
VVS	Forprosjekt – Kontroll av bunnledninger.	10 000,-
VVS	Forprosjekt – Kontroll av opprinnelige avløpsrør.	20 000,-
VVS	Merking av stoppekraner og etablere rutine for funksjonstesting.	10 000,-
Varmesentral	Forprosjekt - Utrede utfasing av fyrkjel og overgang til annen energikilde.	30 000,-
Heis	Konferere med uavhengig heiskonsulent om eventuelle tiltak.	20 000,-
Fasade	Rengjøring av alle fasader, inkludert takrenner og beslag.	100 000,-
Fasader	Utbedring av skader i luftet pussystem.	50 000,-
Utomhus	Forprosjekt – Utrede overvannsproblematikk i Kittel-Nielsens vei. Felles bor B og C.	30 000,-
Innvendige fellesarealer	Utbedre småskader og overflatebehandling.	25 000,-
Vinduer	Overflatebehandle vinduer i påbygget del.	100 000,-
2032 - Vinduer	Utskifting av vinduer med U-verdi over 1,2.	1 500 000,-
2032 - Fasader	Fasadeprosjekt – Utbedring av skader og overflatebehandling.	250 000,-
2040 - Heis	Utskifting av heis.	2 100 000,-
2046 – Tak og takterrasser	Omtekking av flate tak og takterrasser.	1 400 000,-
2055 – VVS	Rehabilitering av rør for vann og avløp med utskifting av sluk i våtrom.	6 500 000,-
2055 - Tak	Rehabilitering av hovedtak.	1 800 000,-
Totalt		**13 945 000,-**



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 3.06.26
Selskapsnummer: 2965 **Selskapsnavn:** EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Organisasjonsnummer: 998430046
Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Nordstrandhuset, adr. Nordstrandveien 30.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Ellen Bøhler velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Kristin Bøhler er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en fremmøteliste over deltakere med stemmerett, inkludert fullmakter. Listen legges til grunn for opptelling av stemmer. (Stemmevekt i samsvar med eierbrøk.)

> **Forslag til vedtak:**
> Fremmøteliste, inkludert eventuelle fullmakter, legges til grunn for opptelling av stemmer.
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Protokollvitne velges på årsmøtet!

> **Forslag til vedtak:**
> Arild Grepstad er valgt.
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap 2025

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Følger vedlagt, inkl. revisors beretning (EY).

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap for 2025 godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedtatt.

6. Revisor og godtgjørelse for 2025

Ernst & Young AS (EY) har vært sameiets revisor siste regnskapsår.

Godtgjørelse for revisjonsoppdraget til EY utgjør kr 7.129 for 2025.

Forslag til vedtak:
Ernst & Young (EY) er sameiets revisor. Godtgjørelsen til EY utgjør kr 7.129.

Vedtatt.

7. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til samlet kr 100.000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styreleder godtgjøres med kr 40.000 og de tre styremedlemmene med kr 20.000 hver.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til totalt kr 100.000. Styreleder godtgjøres med kr 40.000 og de tre styremedlemmene med kr 20.000 hver.

Vedtatt.

8. Valg av revisor fra 1.7.2026

Fremmet av: Revisor EY

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at Årsmøtet vedtar endring/bytte av revisor fra Ernst & Young AS (EY) til TC Newco Norway IV AS fra 01.07.2026 iht. forslag fra EY. (Se vedlegg.)

Forslag til vedtak:
TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av styremedlemmer

Nåværende styresammensetning:

Leder: Ellen Bøhler (bolig) - ikke på valg

Styremedlem: Liv Hegle (bolig) - på valg

Styremedlem: Ale Poorkand (næring) - på valg

Styremedlem: Marie Kildahl (bolig) - ikke på valg

Innstilling
De to styremedlemmene som er på valg ønsker ikke gjenvalg.

I henhold til vedtektene §11.2 bør det tilstrebes at både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert i styret.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Henriette Elvrum Handal (bolig)
Per Olav Røhmer (Ekebergveien 228 B AS)

Følgende stilte til valg:
Henriette Elvrum Handal (bolig)
Per Olav Røhmer (Ekebergveien 228 B AS)

10. Oppsigelse av Forretningsføreravtale og inngåelse av Regnskapsføreravtale

Styret anbefaler årsmøtet oppsigelse av Forretningsføreravtale med OBOS. Avtalen må sies opp innen 1.7.2026 og opphører 31.1.2026.

Styret anbefaler årsmøtet å inngå Regnskapsføreravtale med OBOS med virkning fra 1.1.2027.

Styrets erfaring er at en enklere regnskapsføreravtale vil være tilstrekkelig.

Forslag til vedtak:
Forretningsføreravtale med OBOS sies opp innen 1.7.2026, med virkning fra 31.1.2026. Det inngås i stedet Regnskapsføreravtale med OBOS med virkning fra 1.1.2027.

✓ **Vedtatt. Regnskapsfører avtale inngås fra og med den 01.08. 2026**

11. Vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228

OBOS Prosjekt har utarbeidet et forslag til vedlikeholdsplan for bygget Ekebergveien 228 B og C. Planen følger vedlagt og vil bli gjennomgått av Atle Johnsrud fra OBOS Prosjekt i møtet. Årsmøtet for ES Ekebergveien 228 B må ta stilling til forberedelse av foreslåtte tiltak i planen, og evt. prioritering av disse samt finansiering.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette forprosjekter for avklare tiltak i vedlikeholdsplanen, som er vedlagt innkallingen. I tillegg beslutter Årsmøtet at styret kan iverksette de mindre tiltakene som er foreslått i planen.

Vedtatt.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EKEBERGVEIEN 228 B

Vedtatt i tilknytning til seksjonering av gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. Vedtatt i årsmøte 3. juni 2024.

§ 1
NAVN

Sameiets navn et Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B.

§ 2
HVA SAMEIET OMFATTER

Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228 B ("**Sameiet**") er et kombinert sameie og består av 15 boligseksjoner og 8 næringsseksjoner på gnr 183 bnr 103 i Oslo kommune ("**Eiendommen**"). Næringsseksjonene fordeler seg på 2 næringsseksjoner i underetasjen, 5 næringsseksjoner i 1. etasje og 1 næringsseksjon i 2. etasje.

Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet. Sameiebrøken er basert på bruksenhetens bruksareal.

De deler av Eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenhetene, er fellesareal ("**Fellesareal**"). Til Fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med yttervegger, dekker og konstruksjoner, samt inngangsdører, trapperom med heis, andre fellesrom, vinduer i disse og uteareal som ikke er tilleggsareal. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

§ 3
FORMÅL

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av Eiendommen med tilhørende rettigheter og plikter og å sikre forsvarlig drift av Eiendommen og Fellesarealene, eiendeler m.v.

§ 4
RETTSLIG RÅDERETT

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtektene, har den enkelte seksjonseier full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, jf eierseksjonsloven § 31.

§ 5
FYSISK RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, som også inkluderer eventuelt tilleggsareal, og rett til å nytte Fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Bruksenheten og Fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes

slik at andre seksjonseiere eller brukere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Begge gavlveggene på Eiendommen samt området på og under baldakin mot torget skal kunne benyttes til skilting av forretninger innenfor de rammer som følger av gjeldende lover og regler.

Solavskjerming, samt endring av slike eksisterende innretninger, må godkjennes av Styret som skal påse at eventuell solavskjerming fremstår som estetisk likartet. Den enkelte seksjonseier plikter å vedlikeholde egen solavskjerming.

Fellesarealene på taket over 1. etasje skal ikke brukes til annet enn nødvendig adkomst til ventilasjonsrom.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Seksjonseier plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til Eiendommens vedlikehold og lignende.

§ 6
ENDRINGER

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til Styret. Ut over det som følger av § 5 i vedtektene skal alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre deler av Fellesarealene ute og inne godkjennes av Styret før tiltak iverksettes.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt kan ikke skje i strid med gjeldende reguleringsplan for Eiendommen. Ved endring må Sameiet reseksjoneres i henhold til eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 7
VEDLIKEHOLD

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på Fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Seksjonseiere som har rett til å bruke balkonger eller utearealer på tak har en særlig aktsomhetsplikt og ansvar for nødvendig vedlikehold av gulvdekket på balkongene og på uteareal som inngår som del av bruksenheten. Slikt vedlikehold skal gjennomføres fortløpende og slik at det ikke oppstår skade på dekket mellom balkongene og underliggende del av bygningskroppen.

Unnlater seksjonseieren å foreta nødvendig vedlikehold for å bevare Eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan de andre seksjonseierne etter Styrets godkjennelse sørge for at nødvendig vedlikehold gjennomføres for vedkommendes regning.

Innvendig vedlikehold av egen bruksenhet, samt andre rom som hører under bruksenheten, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til bruksenheten, og elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør og overflatebehandling av balkong og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, jf eierseksjonsloven § 32. Dersom det oppstår skade som følge av seksjonseierens bruk av vaskemaskin, kjøleskap, oppvaskmaskin eller annet av seksjonseierens innbo, og hvor skaden dekkes av Sameiets forsikring, plikter vedkommende seksjonseier å dekke egenandel som oppstår i anledning skaden oppad begrenset til 1/15 av Folketrygdens grunnbeløp.

Ytre vedlikehold av Eiendommen med bygninger, fellesrom, Fellesarealene, tak, verandaer utvendig, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er Sameiets ansvar, jf eierseksjonsloven § 33.

§ 8
VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellesareal på Eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9
FELLESUTGIFTER MV.

(i) Alminnelige regler

Med fellesutgifter skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på Årsmøtet eller av Styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Ut over hva som fremgår nedenfor fordeles fellesutgiftene mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Årsmøtet kan vedta at dersom en seksjonseier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter skal kostnadene knyttet til virksomheten eller tiltaket fordeles etter nytte for den enkelte bruksenheten eller etter forbruk, jf. eierseksjonsloven § 29. Likeså skal det for næringsseksjonene kunne kreves at eventuelle kostnader skal avklares og dekkes i henhold til eget abonnement og/eller egen måler.

Inntekter av Eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

(ii) Varmekabler

Kostnader til varmekabler i fellesarealer herunder for området utenfor hovedinngangspartiet mot Ekebergveien inngår i felleskostnadene. Kostnader ved øvrige varmekabler tilordnes tilliggende bruksenheter.

Kostnader varmekabler i fotskraperister skal tilordnes eventuelle tilliggende bruksenheter.

(iii) Heis

Utgifter til drift og vedlikehold av heis skal fordeles i henhold til sameiebrøken for alle bruksenhetene.

(iv) Ventilasjonsanlegg

Utgifter knyttet til de ulike ventilasjonsanleggene som er installert på Eiendommen skal allokeres til de bruksenheter som er tilknyttet det aktuelle anlegget. Kostnadene fordeles etter sameiebrøk for de bruksenheter tilknyttet det aktuelle ventilasjonsanlegget. For arealer i første etasje benyttes på grunn av større takhøyde og aktivitetsnivå, sameiebrøken multiplisert med faktor 1,3.

(v) Renovasjon

Utgifter knyttet til renovasjon skal fordeles med 3/5 på næringsseksjonene og 2/5 på boligseksjonene. Dersom det kan skilles mellom renovasjonskostnader for næringsseksjoner og boligseksjoner, skal faktiske kostnader benyttes som fordelingsgrunnlag. Internt mellom næringsseksjonene og internt mellom boligseksjonene, skal kostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken.

(vi) Drift og vedlikehold utearealer

Sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av torget foran Eiendommen og andre utvendige fellesarealer fordeles ved at seksjonene i 1. etasje dekker 2/3 og de øvrige seksjonene dekker 1/3 av slike kostnader.

(vii) Kostnader ved eierskifte og fremleie – skilting mv

Når en bruksenhet skifter eier eller fremleies plikter seksjonseieren å refundere sameiets kostnader knyttet til utskifting av skilt og annen merking av bruksenheten.

§ 10
ORDENSREGLER

Det kan med alminnelig flertall av stemmene blant de oppmøtte på Årsmøtet fastsettes vanlige ordensregler for Eiendommen. Endring av ordensregler skjer på samme måte.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor Sameiet.

§ 11
STYRET – VALG OG SAMMENSETNING

Sameiet skal ha et styre ("**Styret**"). Styret skal bestå av fire medlemmer inkludert styreleder som alle velges av Årsmøtet. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem.

Årsmøtet velger Styrets leder med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet skal tilstrebe at både boligseksjonene og næringsseksjonene skal være representert med minst ett medlem hver i Styret til enhver tid. Styrets ledere velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i 2 år, om ikke annen tjenestetid fastsettes av Årsmøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal så vidt mulig ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer helt eller delvis velge nytt Styre.

§ 12
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i Årsmøtet. Herunder er Styret forpliktet til å sørge for at Eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret og at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i Årsmøtet, kan også tas av Styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller Årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer Styret seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem, eller to styremedlemmer i fellesskap, forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan meddele prokura.

§ 13
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at Styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er gtilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og være tilgjengelig for Årsmøtet.

§ 14
ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøtet skal holdes når Styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

§ 15
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Årsmelding fra Styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse
- Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 16
FLERTALLSKRAV I ÅRSMØTET

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

§ 17
OM ÅRSMØTE

På årsmøte har seksjonseierne stemmerett i forhold til sin prosentvise sameieandel (sameiebrøken). Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En seksjonseier kan møte ved fullmektig etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres.

Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 18
MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan Styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 19
FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for Eiendommens øvrige brukere, kan Styre kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 20
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper og antenner, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av Styret eller årsmøtet, jfr § 5.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som er søknadspliktig til bygningsmyndighetene, må godkjennes av Styret før søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal Styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21
SAMARBEIDSAVTALE MED EIENDOMMEN EKEBERGVEIEN 228 C

Eiendommen er tilliggende eiendommen Ekebergveien 228 C og eiendommene har en del felles funksjoner. Av denne grunn foreligger det en tinglyst samarbeidsavtale mellom disse to eiendommene om felles adkomst til hverandres eiendommer, adkomstrettigheter over hverandres eiendommer, samarbeidsavtale knyttet til utførelse og fordeling av kostnader for fellesoppgaver, herunder til felles fyring, varmtvann, ventilasjon, renovasjon, hovedtavle for elektrisitet, sykkelparkering drift og vedlikehold av bygninger, bygningsmessige fellesarealer og torget mv. Eiendommen Ekebergveien 228 C har også nærmere bestemt rett til bodareal i Eiendommens underetasje.

§ 22
PARKERING OG ANDRE RETTIGHETER PÅ EIENDOMMEN OG TILLIGGENDE EIENDOMMER

Seksjonseiere vil gjennom deltakelse i Ekebergveien 228 – Parkeringssameie ("**Parkeringssameiet**"), kunne ha parkeringsrettigheter i lukket anlegg i naboeiendommen Sæter Torg gnr 183 bnr 119. Slike deltakere i Parkeringssameiet som er seksjonseiere i Eiendommen, skal i henhold til tinglyst avtale mellom eiendommen Ekebergveien 228 C og Sameiet, ha rett til å bruke kulverten som går mellom garasjeanlegget og Eiendommen.

§ 23
LEIEAVTALE FOR UTEOMRÅDE

Sameiet leier ut en del av uteområdet til Elvely Holding AS i henhold til avtale datert 23. oktober 2012 med tilleggsavtale datert april 2016. Uteområdet benyttes til uteservering.

§ 24
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Eierseksjonssameiet Ekebergveien 228B.

1. Hensikt

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Sameierne er ansvarlige for at husordenssreglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/brukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre brukere, svarer sameier som om overtredelsen var hans/hennes egen. Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av leiligheten og fellesarealene. De skal bidra til å fremme miljø og trivsel i bo området.

2. Hensyn til øvrige beboere/ro i leiligheten

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Det skal være ro i bygget i tidsrommet kl. 23-07 søndag kveld til fredag morgen og kl. 00-09 fredag kveld til søndag morgen samt på helligdager. Skal man ha fest/selskap som kan være til sjenanse for andre, skal naboer varsles i god tid. Et slikt varsel tillater likevel ikke høy musikk eller annen uro i bygget innenfor tidsrommene nevnt over.

Dette gjelder også bruk av støyende maskiner som vaskemaskin, støvsuger, verktøy og liknende.

3. Dyrehold

Dyrehold er tillatt etter avtale med styret. Båndtvang skal respekteres på sameiets fellesareal. Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for øvrige sameiere.

4. Fasade

Fasadeendringer, eksempelvis montering av parabolantenne og andre installasjoner på vegg eller balkong er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjennelse.

Markiser og solskjerming må ha universell utforming, farge etc. og skal vedtas på sameiermøte ved avstemming.

5. Grilling

Elektriske griller eller gassgriller kan brukes, så lenge dette ikke er til sjenanse for andre. Vis hensyn og foreta grilling under tilsyn. Ved en eventuell bruk av gassgrill er det ikke lov å lagre gassflasker i kjeller.

6. Bruk av balkong

Balkonger skal holdes i orden. Skrot, pappesker og lignende bør ikke oppbevares ute, synlig tørking av tøy på terrassen over gelenderhøyde skal unngås.

Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er ikke tillatt. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl.

Det er ikke tillatt å kaste snø ut fra balkong.

7. Orden i fellesområdene innvendig

7.1 Hovedinngangsdører og dører inntil boder skal til enhver tid holdes låste. Hver enkelt beboer må påse at uvedkommende ikke slipper inn i bygget når de selv går inn og ut. Ukjente som ringer på porttelefonen skal ikke slippes inn, selv om de sier at de er naboer eller har en annen forklaring på hvorfor de skal inn i bygget uten nøkkel.

7.2 Rømningsveier skal holdes fri. Det vil si at sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser.
Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesareal, bodrommene eller kjeller. Etterlatte eiendeler kan fjernes for eiers regning og risiko. Det bør ikke oppbevares verdisaker i boder. Sameier er selv ansvarlig for innbo som står oppbevart i bod.

7.3 Navnskilt til hovedinngang og postkasse skal være av felles standard. Skilt kan bestilles av forvalter og vil faktureres den enkelte sameier.
Der merking av postkassene ikke er iht dette reglementet, vil styret fjerne eksisterende merking.

7.4 Bestillinger av systemnøkler evt nye systemsylindre skal gjøres via forvalter. Nøkler sendes enten i oppkrav eller faktureres den enkelte sameier.

7.5 Det er ikke tillatt å røyke i heis, trappeoppganger og øvrige fellesarealer.

8. Orden i fellesområdene utvendig

Det må ikke legges ut mat til fugler.
Sneiper, snus og annet søppel skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdene.

9. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Søppelposer skal ikke settes i gangene i påvente av å bli båret ut. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i anviste søppelbeholdere tilhørende bolig eller næringsseksjonene. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall. Glass og metall må kastes på ekstern kildesorteringsstasjon. Styret forbeholder seg retten til å kaste ulovlig hensatt avfall, møbler etc. for eiers regning. Eier av næringsseksjonene har et utvidet ansvar overfor sine leietakere og brukere av seksjonen til å påse at disse holder utvendige fellesområder i orden og frie for søppel.

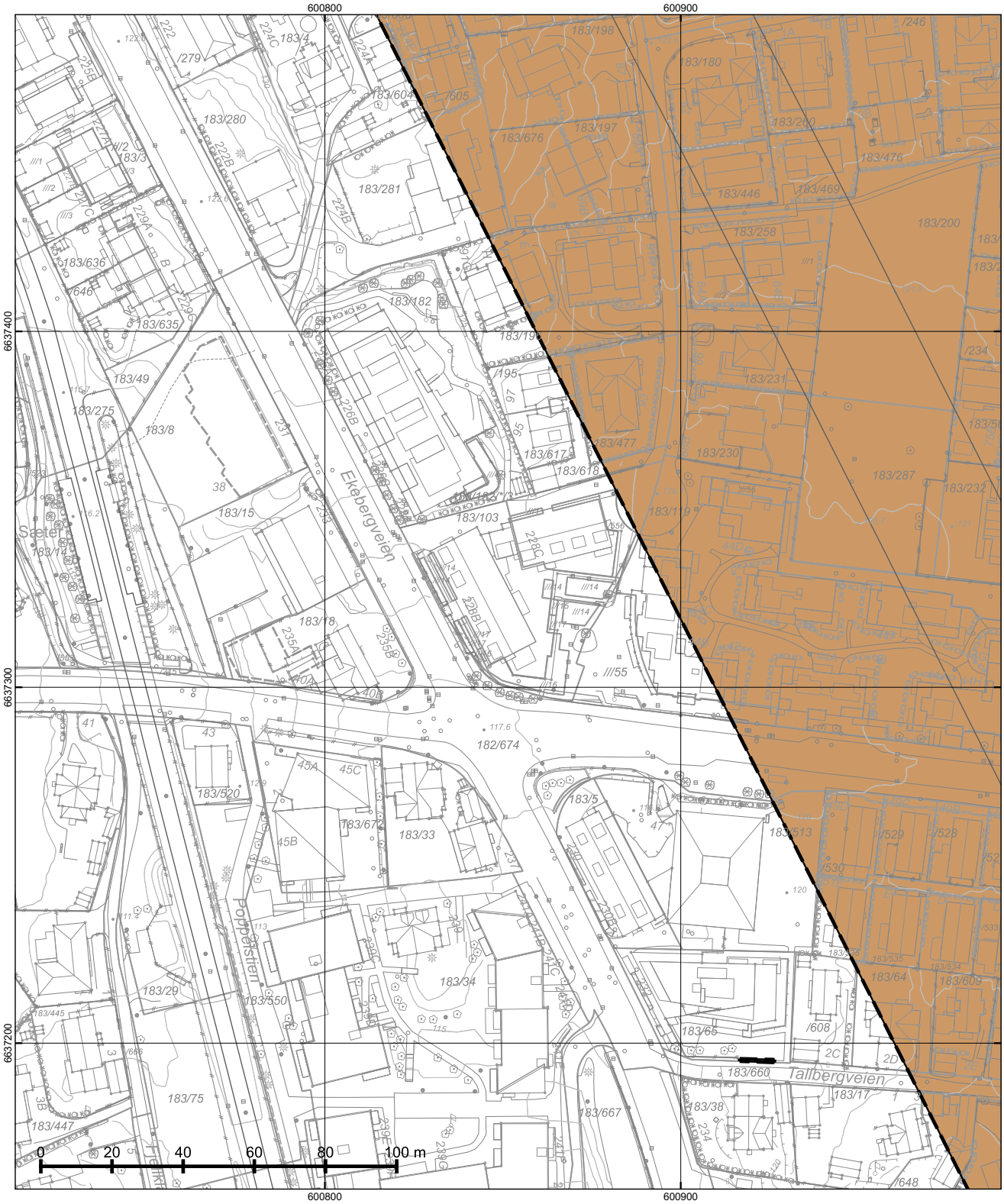
10. Generelt

Beboere plikter å overholde branninstrukser.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. I klosettet må det ikke kastes uvedkommende ting og må ikke benyttes slik at det kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Sameier/leietaker blir selv ansvarlig for alle kostnader som tilkommer som følge av brudd på denne bestemmelse.

Hærverk på fellesarealer vil bli politianmeldt av styret.

Vedtatt på sameiermøte 30.11.2016.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

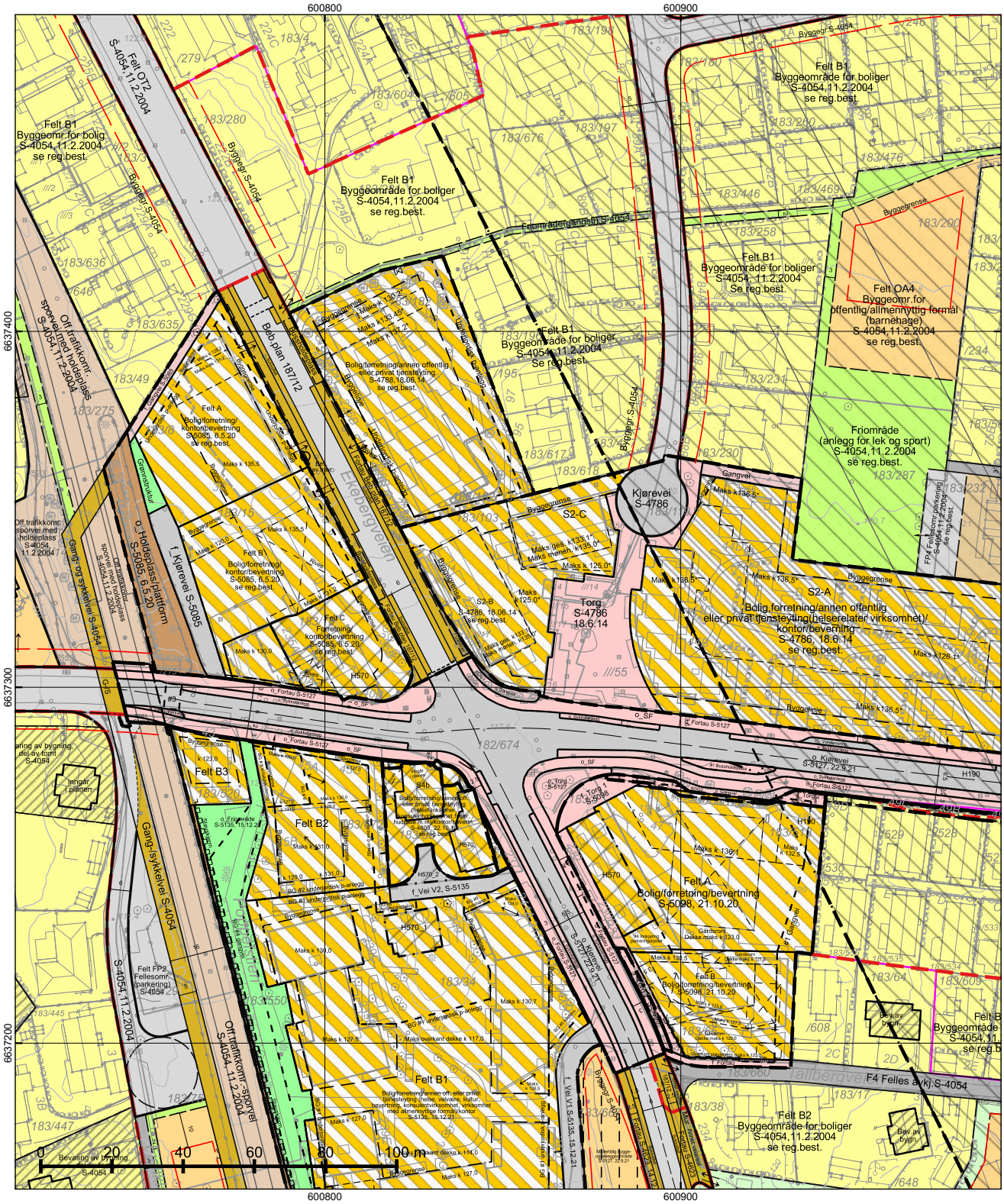
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158990/ 86534299
Deres ref.:
Adresse: Ekebergveien 228
Kommentar:
Gnr/Bnr: 183/103

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158990/ 86534299

Deres ref.:

Adresse: Ekebergveien 228

Kommentar:

Gnr/Bnr: 183/103

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

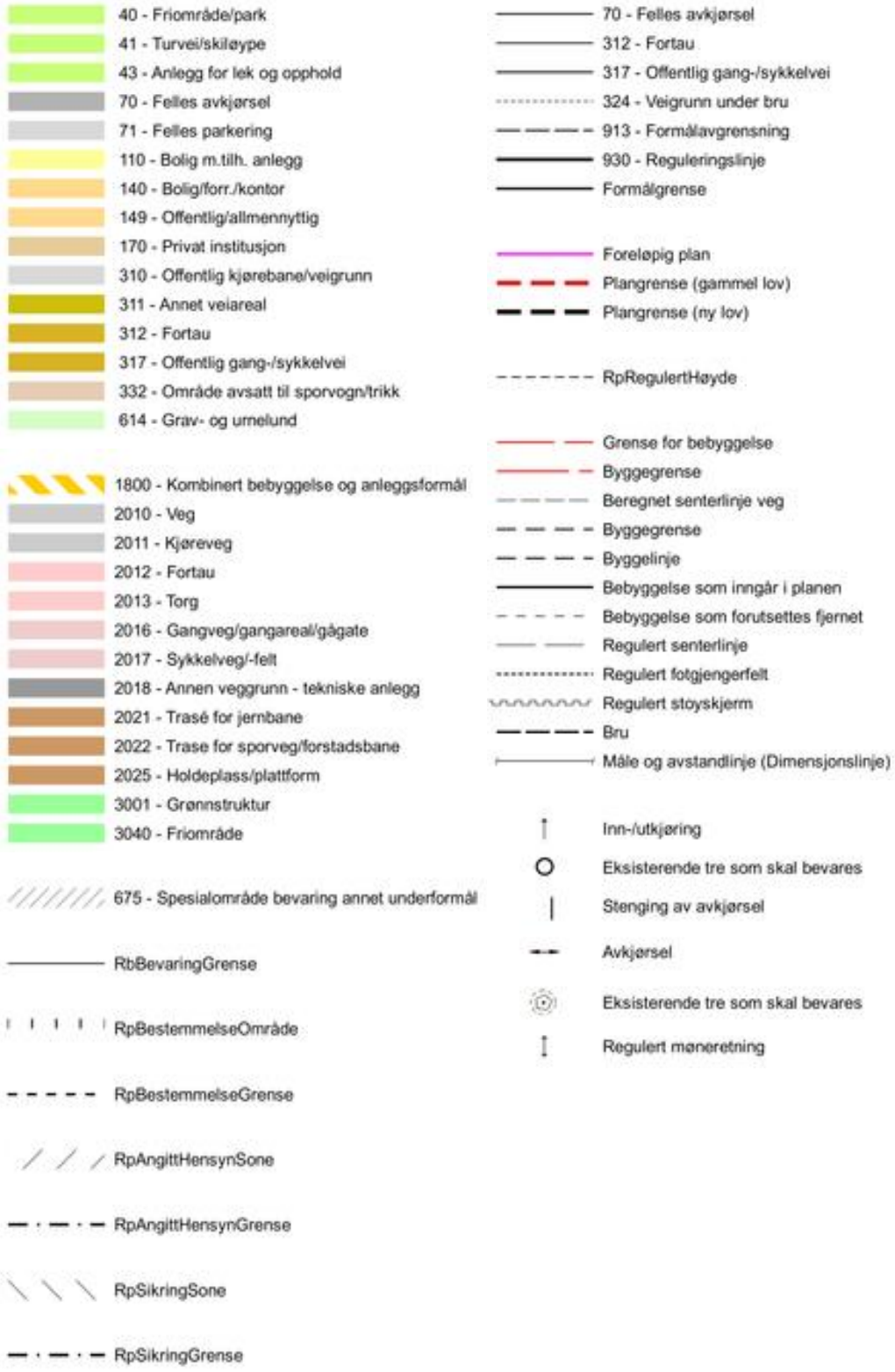
PlottID/Best.nr: 158990/ 86534299
Adresse: Ekebergveien 228
Gnr/Bnr: 183/103

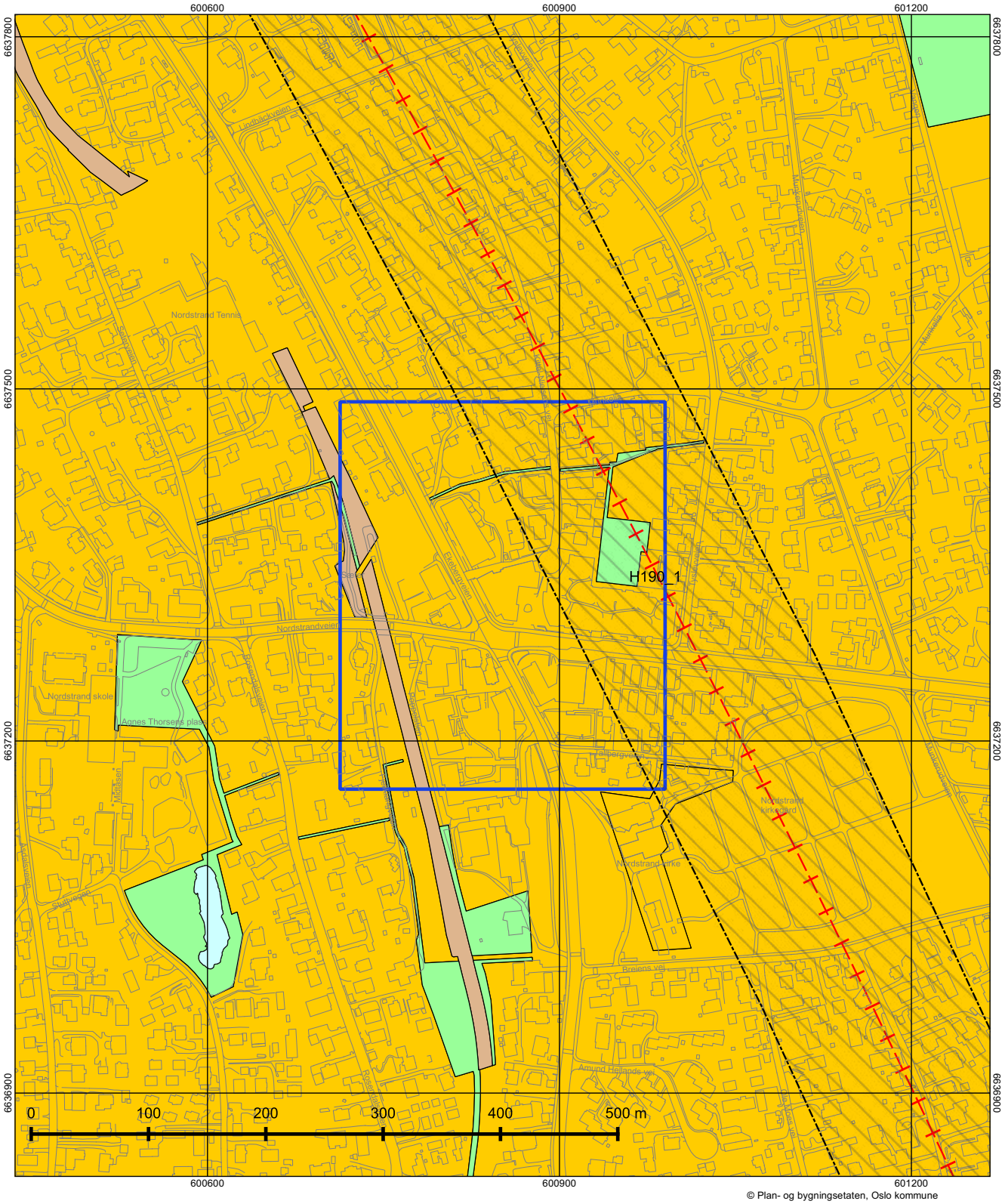
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158990/86534299
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 04.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534299
Deres ref: 9261541

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 183, BNR. 103.

Vi viser til bestilling av 04.06.2026 for eiendom gnr. 183, bnr. 103.

GNR. 183 BNR. 103

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.09.1922.

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

1421 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo

S-4786

Nordstrandveien 40-46 m.fl. Detaljregulering for gnr. 183 bnr. 103 m.fl.

Alt.2

Vedtaksdato: 18.06.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201103074

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSTRAND LOKALSENTER, SØNDRE DEL AV FELT S2, NORDSTRANDVEIEN 40-46 M.FL. Gnr.183 Bnr.103, 119 og 556

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ABPN-201103074-2 og datert 19.12.2013, rev. 21.03.2014 og 12.05.2014.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:
Kombinert bebyggelse og anlegg
- Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helserelatert virksomhet)/ kontor/ bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Kjøreveg (snuplass)
- Torg (privat)
- Gangveg (privat)

§ 3 Fellesbestemmelser

Gangatkomst fra planområdet til regulert friområde på gnr/bnr 183/287 skal sikres langs bebyggelsen i det nordvestre hjørnet av felt S2-A, som vist på reguleringskartet.

Ved etablering av over 100 boenheter innenfor planområdet, skal det etableres barnehage.

§ 4 Utnyttelse

Samlet utnyttelse for hele planområdet skal tilsvare maksimalt %-BRA = 150 %.
Avsatt tomteareal for torg og snuplass skal inngå i beregningen.
Maksimalt bruksareal til forretning skal samlet ikke overstige 6140 m2.
Maksimalt bruksareal til kontor, bevertning og offentlig eller privat tjenesteyting, skal samlet ikke overstige 4 270 m2.

Følgende arealer som benyttes til parkering, boder og tekniske rom inngår ikke i beregningen av %-BRA:
Arealer under kote + 116 i ny bebyggelse i felt S2-A.
Arealer under kote + 116,75 i eksisterende bebyggelse i felt S2-B/Ekebergveien 228B
Arealer under kote + 117,55 i eksisterende bebyggelse i felt S2-C/Ekebergveien 228C

Øvrig areal medregnes i utnyttelsen.

§ 5 Plassering

Ny bebyggelse skal plasseres i byggelinjer eller innenfor byggegrenser som angitt på reguleringskartet. 1. etasje i ny bebyggelse tillates å være tilbaketrukket fra viste byggelinje med inntil 0,5 meter.

I felt S2-A tillates balkonger og karnapper å krage ut over byggelinje og byggegrense med inntil 1,5 meter på egen tomt.
I det nordvestre hjørne av felt S2-A tillates bebyggelsen kraget ut over torget fra og med 2. etg som vist på reguleringskartet.

I felt S2-B og -C tillates utkragede balkonger påmontert fasade utenfor eksisterende boenheter. Balkonger og karnapper tillates å krage ut over byggelinje og byggegrense med inntil 1,5 meter utenfor fasadeliv. Høyde under balkonger og utkragningen må være minst 4 meter over terreng.

Mindre avvik fra byggegrense kan tillates for inngangspartier.

Det tillates etablert en mindre og lett konstruksjon på maks 30m2 med nedgang/trapp og heis fra torget til underliggende arealer.

§ 6 Høyder

Maksimalt tillatt byggehøyde er vist med koter på plankartet og tilsvarer bebyggelse på inntil 4 etasjer.
Bebyggelsen innenfor felt S2-A kan oppføres med følgende maksimum høyder:
1. etasje/uteareal gårdsrom: kote + 126,1
Mot Nordstrandveien: kote + 136,5
Mot nytt torg: kote + 136,5
Mot regulert friområde i nord (gnr/bnr 183/287): kote + 136,5

Bebyggelsen innenfor feltene S2-B og S2-C kan oppføres med følgende maksimum høyder: Gesims: kote + 133,1
Møne: kote + 135,0

Høyde på rekkverk rundt takterrasse skal medregnes i gesimshøyden.

Oppbygg for heis, trapp, tekniske anlegg og mindre lagerrom der hvor taket tilrettelegges som uteoppholdsareal, tillates oppført med 3,5 meters høyde over ferdig tak, og med en utstrekning på inntil 10 % av den samlede takflaten.

§ 7 Utforming

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg med mer integreres i den arkitektoniske utformingen.

Farger og materialbruk skal ha et helhetlig uttrykk.

I felt S2-A skal bebyggelse på lokk over 1. etg deles opp i flere volum.
Bygningsvolumene skal visuelt føres ned til bakkeplan for å bryte opp den horisontale forretningsfasaden i 1. etg.

Bebyggelsen skal ha inntrukket toppetasje. De inntrukne partiene på toppetasjen skal ha en fasadekledning som avviker fra øvrig fasadekledning. Forretningsarealet i sokkeletasjen skal oppdeles

i enheter med egne inngangspartier langs senterbebyggelsens fasade. Felt S2-A skal oppføres med flate tak.

I felt S2-B og -C kan eksisterende bygg påbygges med én 4. etasje med saltak. Saltaket kan ha mindre takoppbygg og inntrukne terrasser. Arealet kan utgjøre mer enn 80 % av 3. etasjes areal så lenge volumet tilsvarer eller er mindre enn regulert volum.

Eksisterende mellombygg mellom S2-B og C kan påbygges to etasjer med flatt tak.

§ 8 Utendørs oppholdsarealer

Det tillates etablert felles uteoppholdsarealer på takterrasser.
Balkonger og takterrasser inngår i arealberegningen.
Areal på lokk skal ha tilstrekkelig vekstlag som grunnlag for vegetasjon, min. 40-80 cm.
Felt S2-A, samlet størrelse på felles- og private oppholdsarealer: 25 m² pr. boenhet.
Felt S2-B/-C, samlet størrelse på felles- og private oppholdsarealer: 15 m² pr. boenhet.

I felt S 2-A skal det etableres vertikal forbindelse utendørs mellom uteareal på lokk og bakkeplan.

§ 9 Bokvalitet

Felt S2-A
Ingen boenheter tillates å være ensidig orientert mot nord.
Minimum 90% av boenhetene skal ha ett oppholdsrom vendt mot stille side.
Boenheter med ensidig orientering skal ha balansert ventilasjonsanlegg.

Felt S2-B og -C
Enkelte leiligheter tillates å være ensidige på grunn av tilpasningen til eksisterende trappeløp, korridorer og bygningsstruktur. Innredning av leiligheter med hems og overlys kan fungere som kompensatoriske kvaliteter.

§ 10 Avkjørsel

Avkjørsler skal være som angitt med piler på plankartet.
- Boliger innenfor planområdet skal ha kjøreatkomst fra Nordstrandveien.
- Nærings- og kundeparkering skal ha kjøreatkomst fra Nordstrandveien.
- For delfelt S2-A tillates varelevering med inn- og utkjøring til Tyslevveien. Varemottaket skal være innendørs.
- For delfeltene S2-B og –C tillates varelevering med inn- og utkjøring til Ekebergveien. Varetransporten kan snu på regulert snuplass.

Fysiske stengsler som hindrer ukontrollert trafikk over regulert torg, etablert ved snuplass og ved Nordstrandveien, skal avklares ved rammesøknad.

Det skal legges vekt på gode siktforhold ved utkjøring fra parkeringsanlegget til Nordstrandveien og for utkjøring for varetransport i Ekebergveien. Forholdene skal

gjøres rede for i rammesøknad.

§ 11 Parkering

Det skal etableres underjordisk parkeringsanlegg til felles bruk for bebyggelsen innenfor planområdet.

Bolig:
Parkering settes av etter følgende norm:
3- rom eller mindre: 0,9 – plass/bolig -
4 rom og større: 1,0 - " -

Næring:
Parkering settes av iht. den til en hver tid gjeldende norm for ytre by eller "den åpne by".

5 % av plassene dimensjoneres for forflytningshemmede.

§ 12 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn en plan for de ubebygde deler av planområdet i målestokk 1:500.

Planen skal redegjøre for:
- utforming, plassering og materialbruk for uteromsmøbler og arealer til lek og opphold
- plan for takterrasser
- sykkelparkering
- leskur ved bussholdeplass
- plassering, høyder og utforming av støttemurer og andre overganger
- plassering og utforming av belysning og skilt
- materialbruk og ledelinjer
- vegetasjon, plantevalg og plassering
- snølagring
- hvordan torget er sikret mot uønsket innkjøring.

Ikke bebygd areal inntil torg skal tilpasses torget i gatebelegning inn til veggliv på ny bebyggelse.

Det skal redegjøres for stigningsforhold, tilrettelagt atkomst for bevegelseshemmede, avkjørsler og inn- og utkjøring for varelevering.

Utomhusplanen skal vise hvordan nødvendig tilgjengelighet for brannbiler, flyttebiler og renovasjonsbiler er løst.

§ 13 Miljøforhold

Støynivået skal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012 eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Ved utbygging av planområdet skal det ved rammesøknad utarbeides en miljøoppfølgingsplan med tanke på støy og tilrettelegging for barn og barns skoleveier i bygge- og anleggsfasen.

Miljøteknisk grunnundersøkelse skal gjennomføres som en del av videre prosjektering. Eventuelle forurensede masser håndteres i byggesaken.

§ 14 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering/fordrøyning skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann - både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 15 Teknisk infrastruktur

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten vedrørende tekniske løsninger for bygging inntil eller over vann- og avløpsledning.

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Hafslund Nett AS vedrørende tekniske løsninger for ombygging eller reetablering av større elektriske anlegg som kommer i konflikt med utbyggingen innenfor planområdet.

§ 16 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis rammetillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal tilgrensende veianlegg være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet i henhold til bebyggelsesplan for trafikkområde Ekebergveien - Nordstrandveien, Sæterkrysset, OT1.

Torget skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse på begge sider av torget.

Snuplassen i forlengelsen av Kittel-Nielsens vei skal være opparbeidet til bruk før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet. Snuplassen skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innenfor planområdet.

Gangatkomst fra alle felt og torg til regulert friområde på gnr/bnr 183/287 skal være etablert før det gis brukstillatelse for felt S2-A.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 18.06.2014, sak 165.
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 26.06.2014

Signy Volden, bem

Oslo

S-5127

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sæterkrysset

Vedtaksdato: 22.09.2021

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201801321

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Sæterkrysset
Detaljregulering for gnr/bnr:
183/29, 183/520, 183/674, 183/33, 183/498, 183/622, 183/35, 183/24, 183/664, 183/667, 183/668, 183/513, 183/530, 183/529, 183/528, 183/527, 183/166, 183/65

Planens innhold og avgrensning
Reguleringsplanen består av plankart og bestemmelser. Kartnummer UTI-201801321, 14.08.2019 og revidert 30.01.2020.

Planens hensikt
Hensikten med reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er å legge til rette for opparbeidelse av sykkelanlegg i armene til Sæterkrysset og sikre trygg ferdsel for gående og syklende.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Vegetasjon (pbl. §12-7 nr. 1, 4 og 5)
Eksisterende trær skal bevares dersom det er mulig. Trær som fjernes skal i størst mulig grad erstattes andre steder i planen.

1.2 Overvannshåndtering
Det skal utarbeides en plan for overvann som skal godkjennes av VAV. Planen skal fortrinnsvis lede overvannet ned Nordstrandveien til eksisterende overvannstunnel ved å legge om eksisterende flomveier fra Ekebergveien til Nordstrandveien. Supplerende løsninger kan benyttes for å oppnå god overvannshåndtering. Planen skal også vurdere om det er behov for sikringstiltak langs flomveiene.

1.3 Midlertidig anlegg- og riggområde
Arealer avsatt til midlertidig anlegg- og riggområde skal være tilgjengelig for anleggsvirksomhet i byggeperioden. Ved ferdigstilt veganlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for dette området i kraft, og midlertidig anlegg- og riggområde bortfaller. Det kan utføres permanente tilpasninger, som f.eks. støttemurer og gjerder, innenfor midlertidig anleggsområde. Permanente tilpasninger i områder regulert til bevaring skal gjøres i samråd med Byantikvaren. Området skal være ryddet og istandsatt senest innen ett år etter at veganlegget er ferdigstilt.

Bestemmelser til arealformål

2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1.1 Atkomst
Stengt atkomst er vist med to parallelle streker i plankart. Ingen atkomster skal stenges før alternativ atkomst er etablert.

2.1.2 Universell utforming
Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn for bussholdeplasser, gang- og sykkelarealer og torg. Materialbruk og utforming skal følge prinsipper fra Oslos til enhver tid gjeldende gate- og veinormal.

2.2 Arealformål

2.2.1 Kjøreveg
Kjøreveg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Det tillates varelevering som vist på plankartet.

2.2.2 Fortau (o_SF)

Fortau skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Fortau skal være min. 3 meter bredt inkl. ferdselssone, skilt- og signalsone og kantsteinssone. Breddekravet kan fravikes de stedene hvor fortau er målsatt med smalere bredde i plankart. Fortauets ferdselssone skal utformes med naturlige ledelinjer i form av gjennomgående kantlinjer med f.eks. kantstein og være fritt for hindringer.

2.2.3 Fortau (SF)
Fortau skal opparbeides som vist i plankart.

2.2.4 Gangveg (o_SGG1)
Gangvegen (o_SGG1) under trikkebroen skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet skal belegges med brostein eller annet materiale som begrenser ferdsel på arealet.

2.2.5 Gangveg (o_SGG2)
Gangvegen (o_SGG2) skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet kan beplantes med trær/busker og møbleres med benker, lyktestolper, ol. Dersom arealet møbleres med trær/busker, benker, belysning e.l. skal arealet med gatemøbler belegges med brostein eller annet materiale som visuelt og taktilt skiller seg fra ferdselsareal.

2.2.6 Gangveg (o_SGG3)
Gangvegen (o_SGG3) skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet skal belegges med brostein eller annet materiale som visuelt og taktilt skiller seg fra ferdselsareal. Arealet kan benyttes som møbleringssone med etablering av gatetrær, benker, belysning mm.

2.2.7 Torg (o_ST)
Arealet skal være offentlig. Det skal etableres et system med jordvolum som tillater at trærne som plantes kan vokse seg store. Det skal være minimum to store trær på torget. I tillegg skal det plantes andre små trær og/eller busker. Overgangen mellom torget og fortau skal være åpen for ferdsel. Det skal ikke etableres mur eller gjerde mellom torg og fortau. Det kan etableres benker eller andre gatemøbler på torget. Det skal utarbeides en detaljplan for torget som skal godkjennes av Oslo kommune. Detaljplanen skal vise:

- Utforming av torg med beplantning og møblering
- Terrengbearbeiding og overganger mot fortau og bebyggelse

2.2.8 Sykkelanlegg (o_SS)
Sykkelanlegg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Sykkelanlegg skal merkes tydelig slik at det skilles fra andre trafikkområder.

2.2.9 Gang- /sykkelveg (o_SGS)
Arealet skal være offentlig og kan opparbeides som fortau eller sykkelfelt. Arealet skal opparbeides som fortau dersom det ikke etableres sykkelfelt i Nordstrandveien vest for trikkebrua. Arealet skal opparbeides som sykkelfelt dersom det etableres sykkelfelt vest for trikkebrua.

2.2.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
Annen veggrunn – teknisk anlegg skal være offentlig og opparbeides som vist i plankart. Arealet kan benyttes til tekniske anlegg som er nødvendig for å opparbeide og drifte veg, fortau og sykkelanlegg, samt annen nødvendig infrastruktur. Dette kan f.eks. være belysning, koplingsskap, støttemur, skilter ol. som ikke er til hinder for fri sikt i atkomstveier. Arealet kan også beplantes med trær.

2.2.11 Trasé for sporveg/forstadsbane (o_STS)
Trasé for sporveg/forstadsbane skal være offentlig og benyttes til gjeldende formål.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

3 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

3.1 Frisikt (H140)
Innenfor sikringssoner for frisikt tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/installasjoner høyere enn 0,5 meter over veien. Frisiktsområdet må ikke gis en bruk som gjør at fri sikt på noe tidspunkt blir hindret.

3.2 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) (H190)

Follobanen, nytt dobbeltspor Oslo – Ski. Hensynssone type a. Sikringssone for jernbanetunnel, nisjer, tverrslagstunnel, bergrom, rømningstunnel eller omlastingsrom, med mer enn 17 meter overdekning over tunneltak: Restriksjonssonen gjelder for underliggende jernbanetunnel i vertikalnivå 1. I restriksjonssonen kan boring for energibrønner eller andre tiltak som kan komme i konflikt med Follobanen ikke gjennomføres uten tillatelse fra Jernbaneverket.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

4 Bestemmelsesområder

4.1 #1 Bussholdeplass
Det tillates oppført leskur på refuge for bussholdeplass.

4.2 #2 Trapp
Eksisterende trapp tillates bevart innenfor bestemmelsesområdet. Dersom området bygges om skal det etableres fortau slik at dette får en total bredde på 3 meter.

4.3 #3 Opphøyd gangfelt
Det skal opparbeides opphøyd gangfelt innenfor bestemmelsesområdet #3 i Nordstrandveien.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

5 Vilkår for gjennomføring

5.1 Før det kan gis rammetillatelse skal det:
a) Foreligge vurdering av behov for geotekniske undersøkelser eller analyser.
b) Foreligge overvannsløsning for hele planområdet som er godkjent av Vann- og avløpsetaten.
c) Foreligge belysningsplan for hele planområdet som er godkjent av Bymiljøetaten.

5.2 Før det kan gis igangsettelsestillatelse skal det:
a) Dokumenteres tiltak for å sikre bygg i Ekebergveien 237 mot skade i anleggsperioden.
b) Utarbeides faseplan som sikrer fremkommelighet for biltrafikk, kollektivtrafikk, gående og syklende, samt atkomstmulighet til alle eiendommer under hele anleggsperioden.

5.3 Før det kan gis ferdigattest skal:
a) Godkjent overvannsløsning være utbygd.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 22.09.2021 sak 241. Bestemmelsen er inntegnet i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.09.2021

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRAM INGENIØRKONTOR AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.11.2021
Ole Kristian Jakobsen	201413629 - 138 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linda Nygaard Kristiansen	

Adresse:	EKEBERGVEIEN 228 B-C	Eiendom:	183/103/0/0
Tiltakshaver:	EKEBERGVEIEN 228 B AS	Søker:	FRAM INGENIØRKONTOR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

Ferdigattest - Ekebergveien 228 B-C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg og påbygg boligblokker, mottatt 03.12.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201413629			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-01	09.12.2014	7/12
Avkjørselsplan	A10-03	09.12.2014	7/13
Utomhusplan 2	L-210	09.12.2014	7/15
Plan kjeller	A20-00	05.12.2014	7/19
Plan 1. etasje	A20-01	05.12.2014	7/20
Plan hems	A20-05	05.12.2014	7/24
Plan tak	A20-06	05.12.2014	7/25
Plan 2. etasje	A20-02	27.09.2017	104/13
Snitt C-C og D-D	A40-02	26.08.2015	104/17
Fasade sør og øst	A50-02	13.09.2017	104/19
Plan 3. etasje	A20-03	18.06.2019	127/17

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

Plan 4. etasje	A20-04	18.06.2019	127/18
Snitt A og B	A40-01	18.06.2019	127/19
Fasader vest og nord	A50-01	18.06.2019	127/20

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 §§ 9-8 og 9-9) er ikke oppfylt, da det ikke er dokumentert at elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) og maling, lim, lakk, fugemasser, spraybokser med mer (også tomme patroner og lignende) er sortert på byggeplass eller at avfallet er levert til godkjent mottak. Erfaringene fra lignende tiltak tilsier at disse fraksjonene alltid oppstår i denne typen prosjekt. Vi noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet i sak 201409532.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Linda Nygaard Kristiansen - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling byggesak

Kopi til:
EKEBERGVEIEN 228 B AS, Postboks 100 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO



VEDLEGG E-1

TILHØRENDE MODELFIL

ENDRING

ARK´S TEGNINGER ER PRINSIPP- OG UNDERLAGSTEGNINGER. Detaljprosjektering og arbeidstegninger ivaretas av andre. De som forestår detaljprosjektering og arbeidstegninger er ansvarlig for at forutsetninger og betingelser i rammetillatelsen og TEK 10 blir ivaretatt. Det gjøres spesielt oppmerksom på krav til tilgjengelighet. Detaljmateriale forelegges ARK til gjennomsyn. Alle mål kontrolleres påstedet.

ARK'S DRAWINGS ARE PRINCIPAL- AND BASIS DRAWINGS. Detailed design and working drawings are to be undertaken by others. Those who are responsible for detailed design and working drawings are responsible for ensuring that the assumptions and conditions of the general permit and TEK 10 are covered. Note especially the accessibility requirements. Detailed material are to be submitted ARK for review. All measurements are to be checked on site.

REVISJON	00.00.00	RETTELSEN GJELDER	TEGNET/EGENKONTR.	GODKJENT
A	051214	JUSTERINGER RAMMESØKNAD, VINDU KOMPL.	JM	EAB
B	14.08.15	UTVIDET TEKNISK ROM OG AVKASTKANAL	ME	GODKJENT
C	17.09.15	REVIDERT VINDUER/PLANENDRINGER	ME	
D	19.10.15	PLANENDRINGER NVH	ME	
E	13.09.17	Akustisk innbygging av kjøleinstallasjoner	ME	
F	18.06.19	Justert c+ etter innmåling. Planjusteringer	ME	

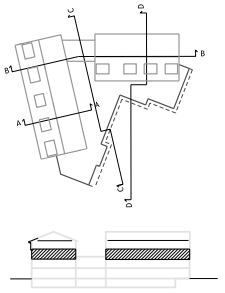
TEGNINGSTITTEL: PLAN 3

TEGNINGSNUMMER: A20-03

REVISJON: F

OPPDRAGSGIVER:

ENTREPRENØR:



EKEBERGVEIEN 228 B OG C

P

B

V

E

L

FASE: SOM BYGGET

ARKITEKTKONTORET K.N BRODTKORB AS
GRØNLANDSKAIEN 10 - 1599 TØNSBERG
TLF: 67 16 63 60
FAX: 67 16 63 61

TEGNINGSTITTEL: PLAN 3

DATO: 01.09.14

MÅLESTOKK ORIGINAL: 1:100 (GJELDER FOR A1)

REDUSERT: 1:200

TEGNET: ME

GODKJENT:

TEGNINGSNUMMER: A20-03

REVISJON: F

© RETTIGHETENE TIL TEGNINGEN TILHØRER ARKITEKTKONTORET KARI HEIDEN BRODTKORB AS

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[illegible] * 417200

TB/NU.

KOPI

Oslo, den 12-1-1966.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 183, bnr. 103, Ekebergveien 228 B.

Journalnr.
57/1055.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
13-12-1965.

Bygningens art
Forretning- og kontorbygning.

Byggherre
Nordstrand Velhus A/S, v/Sinding-Larsen og Rönne, Tollbugaten 4,Oslo-1.

Byggemelder
Arkitektene A.Prennum & E.Olsson, Bygdöy alle 17, Oslo.

Ansvarshavende
Sivilingeniör Ragnar Evensen, Tollbugaten 25, Oslo-1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T.Busch

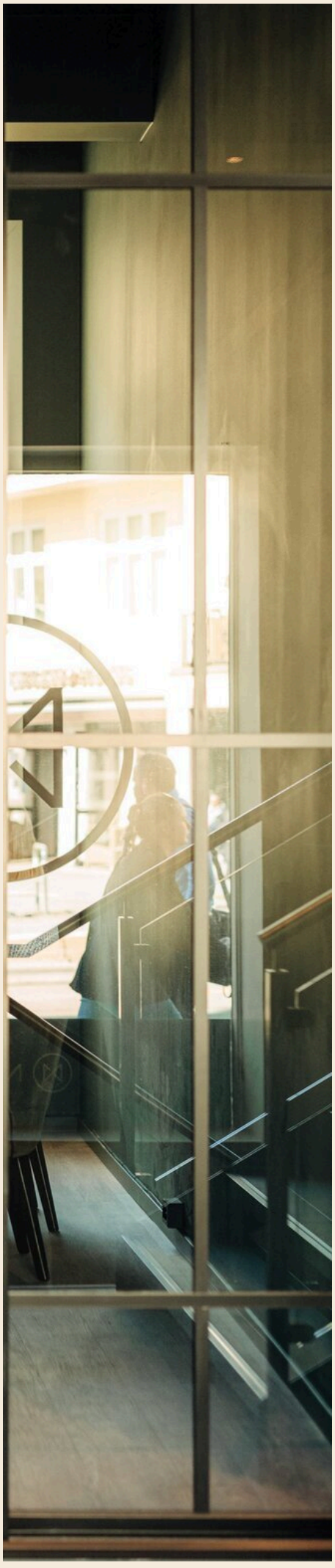
Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen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

Stjørna C-18. 2000. R. A. 4004/64. —

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

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 Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand 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.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0046/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ekebergveien 228B 1162 OSLO
Matrikkel: Gnr 183, bnr 103, 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: ____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Adiam Teklay
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nordstrand
a.teklay@nordvikbolig.no
969 87 278

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