NORDVIK

# Enebakkveien 72

1 soverom | 20 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

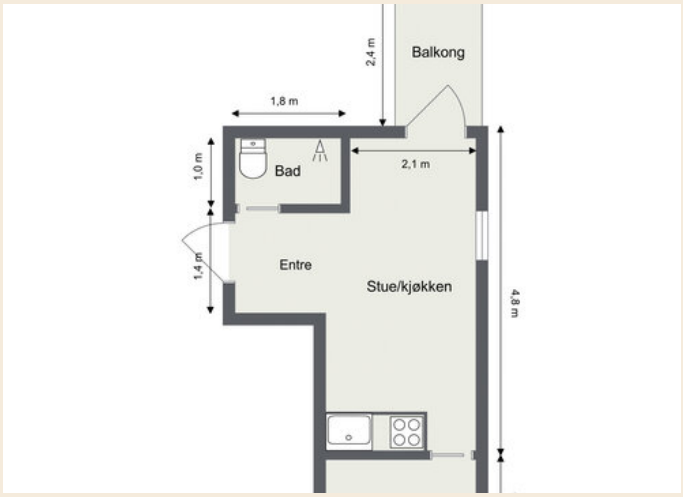
# Enebakkveien 72 - Andel 15

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 18 | Om boligen |
| 26 | Kontaktinfo |
| 27 | Vedlegg |
| 42 | Nabolagsprofil |
| 44 | Egenerklæringsskjema |
| 64 | Andre vedlegg |
| 136 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 139 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 140 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 29.12.2025










# Nøkkelinformasjon

Lys og lekker hybelleilighet med sentral beliggenhet i Kværnerbyen. Arealeffektivt. Utleie tillatt. Førstegangskjøp!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **2 990 000,-** |
| Omkostninger | **44 350,-** |
| Totalpris | **3 034 350,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 724,-** |
| BRA-i | **20 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1969** |
| Eierform | **Andel** |

## Kort fortalt

Velkommen til Enebakkveien 72

Her bor du i et moderne og ettertraktet boligområde med sentral beliggenhet og urbant nabolag. Her bor du med nærhet til både Gamlebyen, Grønland og Bjørvika. Fra leiligheten har du også kort vei til Sørenga med sitt yrende byliv, populære sjøbad og mange hyggelige serveringssteder. Borettslaget har felles tomt med gode sol- og lysforhold.

Kort vei til rekreasjon langs Alnaelva og inn i Svartdalens skogsområder, følg Akerselva helt opp til Maridalsvannet, eller ta turen opp kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyt panoramautsikten over Oslo. Østmarka og dens fantastiske turområder er også kun en kort tur unna.

Balkong
Strøm inkludert
Flotte fellesområder
Ingen forkjøpsrett

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm
















vestfrost









# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
14-0074/25

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Enebakkveien 72 - Andel 15, 0196 OSLO
Gnr 236, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 11 i ENEBAKKVEIEN 72 BORETTSLAG, org.nr. 934378717

**Selger**
NORDSTRANDVEIEN AS

**Kjøpesum og omkostninger**
2 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
5 000,- (Innskudd andelskapital)
38 000,- (Omkostning etablering borettslag (2% av kjøpesum))
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
44 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
53 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 034 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 043 650,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

## Om boligen

**Byggeår**
1969

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 20 kvm
Totalt BRA: 20 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Entre, bad, stue/kjøkken og soverom.
Total BRA: 20 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

**Innhold**
2. etasje: Stue/kjøkken, bad og alkove.

**Standard**
Innvendige overflater:
- Laminatgulv.
- Slett malte vegger.
- Slett malt himling.
- Himlingshøyde: 2,44 m. målt i stue.

Tekniske installasjoner:
- Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.
- Automatsikringer. Sikringsskap plassert i oppgang utenfor leiligheten.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
Overflate vegger og himling på bad:
- TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger.

Overflate gulv på bad:
- TG2 vurderes da det er registrert manglende luftespalte for tilluft til rommet, bom i flis ved dør og stedvise kuler på gulvet.

Membran, tettesjiktet og sluk:

- TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Kjøkken:
- TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt og Waterguard.

Balkonger, verandaer og lignende:
- TG2 vurderes da det er rekkverk som er lavere enn forskriftskrav, slitasjegrad på deler av balkongen samt at det mangler beslag mot ytterdør.

WC og innvendige vann- og avløpsrør:
- TG2 vurderes da anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Det er ikke opplyst om at vann og avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.

Ventilasjon:
- TG2 vurderes da det er montert ventilator med kullfilter (omluft) på kjøkken.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder:
- Bereder er trolig plassert i teknisk rom i fellesareal. Ikke befart.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats
Arbeidet for etablering av våtrom i 2020-2021 er utført av Byggioslo.no, H2O ASkontroll av våtrom er utført av Ing. Vidar Nilsen

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja
Faktura og samsvarserklæringer er gitt fra ansvarlig utførende. Se ovenfor for beskrivelse av virksomheter.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja
Faktura og samsvarserklæringer er gitt fra ansvarlig utførende. Se ovenfor for beskrivelse av virksomheter.

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, kun av faglært
2018: Nytt elanlegg, utført av Elmesteren AS
2019: Nye vinduer og verandadører, utført av FL Handel AS
2019: Nytt tak, utført av Byggioslo AS
2019: Ny fasade,utført av Byggioslo AS

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring
2018: Nytt elanlegg, utført av Elmesteren AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
El mesteren har kontrollert

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, kun av faglært
H2o Rørservice AS:
1.Levert og montert av rør i rør system med,fordelskap,fordeler,veggboks og røren til 4 bad og 4 kjøkken
2.Levert og montert av rørdeler til 4 bad og 4 kjøkken
3.Levert og montert av avløpsrør og avløpsdeler til 4 b ad og 4 kjøkken
4.Levert og montert 4 sluk

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Hvem har utført arbeidet?
Ja, kun av faglært
Bruksendring hybler , saksnummer 200413290 Plan- og bygningsetaten. Se saksinnsyn for beskrivelse av tiltak og utførende Etablering av nye baderom 1. etasje, saksnummer 201707571 Plan og bygningsetaten. Se saksinnsyn for beskrivelse av tiltak og utførende

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja, og alle rommene er godkjente til rom til varig opphold
Salgsobjektet er andel i andelslag og er godkjent til varig opphold. Se forøvrig salgsprospekt.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

**Adgang til utleie**
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - rød

**Oppvarming**
Elektrisk oppvarming.

**Informasjon om strømforbruk**
Det finnes ikke estimat på forbruk. Strøm er inkludert i felleskostnadene.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 724,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, festeavgift, strøm, drift og vedlikehold av eiendommen.

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget består av 22 andeler.

Borettslaget er nyetablert ved fusjon med aksjeselskap som tidligere eide eiendommen borettslaget skal eie, som innebærer at de regnskapsmessige og skattemessige verdier i aksjeselskapet som tidligere eide eiendommen videreføres i Borettslaget. Det nevnes for ordens skyld at skattemessige inngangsverdier i Borettslaget er uten betydning så lenge Borettslaget beholder eiendommen. Borettslagets andel av sameiets drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles mellom andelseierne basert på den fordelingsbrøken som ble etablert ved stiftelsen, som tar utgangspunkt i areal. Kjøper er kjent med at Borettslaget i henhold til lov om borettslag § 5-20, har legalpant som sikkerhet for andelseierens forpliktelser overfor Borettslaget. Selger står fritt til å inngå nødvendige og hensiktsmessige driftsavtaler for Borettslaget før overtagelse. Selger vil etter gjennomført salg påse at det blir innkalt til et konstituerende møte/generalforsamling, og at det i møtet velges et styre i Borettslaget.

Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 kan eie opp til 20 % av andelene. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Stifteren av borettslaget kan eie og forvalte usolgte (også ved utleie) andeler inntil disse overdras nye eiere. Kjøpere må påregne utleievirksomhet av usolgte andeler.

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 923 kvm (Eiertomt)
Borettslaget fester tomt av Enebakkveien Oslo AS. Festeavgiften utgjør totalt kr 81 806,- per år for borettslaget. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15.01 hvert år. Bortfester har hvert år rett til å regulere festeavgiften i samsvar med endringene i konsumprisindeksen.

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

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Velkommen til Kværnerbyen – et moderne og ettertraktet boligområde med sentral beliggenhet og urbant nabolag. Her bor du med nærhet til både Gamlebyen, Grønland og Bjørvika. Fra leiligheten har du også kort vei til Sørenga med sitt yrende byliv, populære sjøbad og mange hyggelige serveringssteder.

I Kværnerbyen finner du alt du trenger i hverdagen. Dagligvarebutikker som Kiwi og Nærbutikken er rett i nærheten, i tillegg til frisør, neglesalong, treningssenter og apotek. Området byr på grønne omgivelser med vakre vannspeil, frodige bakgårder og flere hyggelige sitteplasser hvor du kan nyte rolige dager ute.

Like ved finner du også det nye kulturhuset Kruttverket – et spennende tilskudd til nabolaget. Her kan du slappe av i en av de to badstuene drevet av Oslo Badstuforening, eller delta på gratis aktiviteter som jazzkonsert hver søndag. Les mer om tilbudene på meravoslo.no.

For den aktive er området et drømmested: Gå eller jogg langs Alnaelva og inn i Svartdalens skogsområder, følg Akerselva helt opp til Maridalsvannet, eller ta turen opp

kjærlighetsstien til Ekebergrestauranten og nyt panoramautsikten over Oslo. Østmarka og dens fantastiske turområder er også kun en kort tur unna.

I tillegg er det kort vei til flere treningssentre, idrettsanlegg og Jordal sportspark, som tilbyr alt fra fotballbane og skøytehall til skateanlegg og amerikansk fotball.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger ferdigattest for oppføring av hybelhus datert 30.07.1975.

Videre foreligger:
- Ferdigattest for etablering av baderom i 1.etasje datert 09.05.2022
- Ferdigattest for bruksendring (innredning av hybler) datert 11.11.2007
- Ferdigattest for oppføring av støttemur datert 12.02.1975

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

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

Hyblene er etter PBEs vurdering ikke godkjent som egne boenheter, men de er godkjente hybelenheter. Ettersom man ikke stiller kvalitetskrav til boliger i borettslag (annet enn at de er offentligrettslig godkjent for bolig) og borettslagsandeler er det ingen lovmessige hinder for at det har blitt etablert og tinglyst andeler for samtlige 20 hybelrom i samsvar med plantegninger i byggesak fra 2005 og evn. nye godkjenninger.Tegninger er tilgjengelige hos megler.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er avsatt til hovedformål byggeområde for boliger, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.
Eiendommen er regulert til underformål Bolig m. tilh.anlegg i reguleringsplan, 301/66, vedtatt 15.06.1966. Planen inneholder mindre vesentlig endring av stadfestet plan fra offentlig park til bolig. Knytning mot annen plan: S-444, vedtatt 22.07.1952.

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

Plan-/byggesaker i nærområdet:
Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer: 202212750 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.08.2022

Eirik Raudes vei 12 B - Ombygging av carport til garasje
Saksnummer: 202552957 - Byggesak
Mottatt sak: 01.04.2025
Status: Mottatt søknad

Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann
Saksnummer: 202303470 - Byggesak
Mottatt sak: 06.03.2023
Status: Rammetillatelse gitt

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

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

301/236/45:
21.08.2007 - Dokumentnr: 661607 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 49 000
Gjelder fra dato: 12/12-2005
Tomteverdi: NOK 490 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.
Med flere bestemmelser

20.03.1915 - Dokumentnr: 913997 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning

30.06.1959 - Dokumentnr: 510358 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Forklaring: Bestemmelser om plassering av gjerde på tomten.

18.05.1966 - Dokumentnr: 508828 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

Forklaring: Det er gitt dispensasjon og Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5 meter bred kjørebane.

22.02.1967 - Dokumentnr: 503612 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om tilfluktsrom
Forklaring: Fremtidige eiere av hybelhus i Enebakkveien 72 vil bli skaffet tilfluktsromplass i et av de planlagte hybelhus i Enebakkveien 71, eller på annen måte godkjent av Sivilforsvaret.

31.05.1967 - Dokumentnr: 509696 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Forklaring: Eier av eiendommen plikter å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannsloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale gjeldende gebyr når hovedledning legges.

15.10.1999 - Dokumentnr: 58426 - Erklæring/avtale
PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprisene
for samtlige nybygg og ommbyggingsarbeider i eksisterende
bygg på eiendommen.
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
PEAB AS, org.nr. 981 032 411 står igjen alene som rettighetshaver.

21.08.2007 - Dokumentnr: 661607 - Festekontrakt - vilkår
Årlig festeavgift: NOK 49 000
Gjelder fra dato: 12/12-2005
Tomteverdi: NOK 490 000
Bestemmelser om regulering av leien
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.
Med flere bestemmelser

20.03.1915 - Dokumentnr: 900136 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:236 Bnr:41

**Legalpant**
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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.

Leiligheten overleveres slik den fremstår på visning

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Selger vil ved overtagelse levere alle nøkler de har tilgjengelig. Men det kan ikke forventes komplett nøkkelsett til leiligheten og nøkler kan ha kommet på avveie. Kjøper må selv påkoste nye låser/nøkler. Leiligheten og boden (dersom det følger med bod) vil ikke bli vasket før overtagelse.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Boligselgerforsikring**
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Det er avtalt 3% provisjon.

**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 29. desember 2025

**Ansvarlig megler**
Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

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

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

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

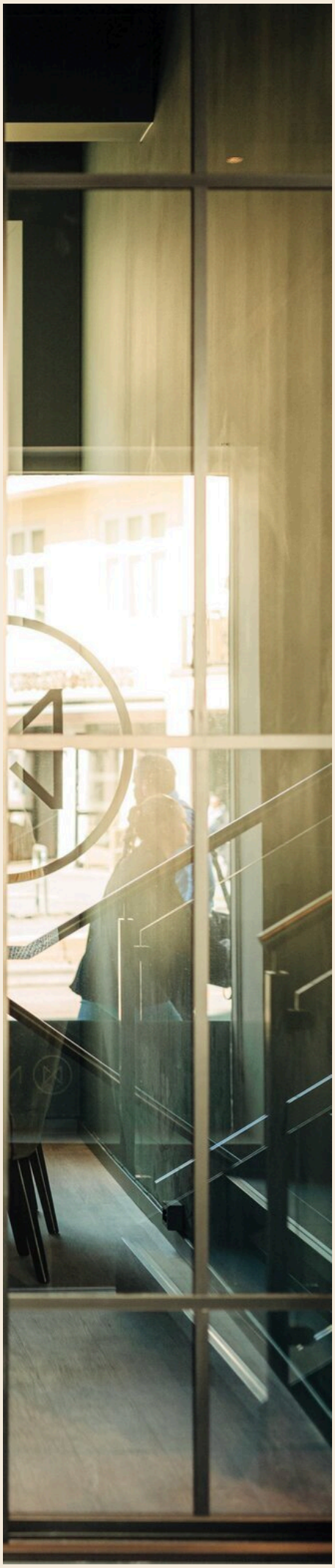
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

EIERSKIFTERAPPORT™

# TILSTANDSRAPPORT

**Enebakkveien 72**
**0196 Oslo**

www.e3.no

**Boligens tekniske tilstand:**

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


**Utført av:**
Takstmann
**Kim-Andre Lotterud**
Dato: 22/12/2025

Blåbærskogen 57
Heggedal 1389
94890812
post@vikentaksering.no

VIKEN TAKSERING AS


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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

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

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:**

| | |
|---|---|
| TG 0 | TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.<br>* Det er ingen tegn til slitasje.<br>* Dokumentert fagmessig godt utført.<br>* Det er ingen merknader. |
| TG 1 | TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.<br>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.<br>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig. |
| TG 2 | TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:<br>* Feil utført.<br>* Skadet, eller symptomer på skade.<br>* Svært slitt.<br>* Nedsatt funksjon.<br>* Utgått på dato.<br>* Kort gjenværende brukstid.<br>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.<br>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen. |
| TG 3 | TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:<br>* Har total funksjonssvikt<br>* Fyller ikke lenger formålet<br>* Er en fare for liv og helse<br>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket. |
| TG iu | TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:<br>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen<br>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen |

**EIENDOMSDATA:**

| | |
|---|---|
| Matrikkeldata: | Gnr:236, Bnr: 45 |
| Hjemmelshaver: | Nordstrandveien AS |
| Seksjonsnummer: | 0 |
| Festenummer: | 0 |
| Andelsnummer: | 15 |
| Byggeår: | 1969 |
| Tomt: | Ukjent m² |
| Kommune: | Oslo |

**BEFARINGEN:**

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Andreas Wormdahl |
| Befaringsdato: | 19.12.2025 |
| Fuktmåler benyttet: | Protimeter MMS 3 |
| Vann: | OFFENTLIG |
| Avløp: | OFFENTLIG |
| Adkomst: | OFFENTLIG |

**OM TOMTEN:**
Boligen er antatt fundamentert med plate på mark. Hovedbærekonstruksjon i armert betong. Fasader med malt puss/malt betong. Saltakkonstruksjon. Felles trappegang.

**OM BYGGEMETODEN:**
Felles biloppstillingsplasser foran boligen. Umiddelbar nærhet til Oslo sentrum med alle nødvendige servicetilbud.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**
Boligen fremstår i normalt god stand med nylige oppgraderinger. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler
senere i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no

**ANNET:**
Oppvarming: Elektrisk oppvarming.

Takhøyder:
Entre: 2,42 meter.
Stue/kjøkken: 2,44 meter.
Bad: 2,17 meter.
Soverom: 2,43 meter.

**DOKUMENTKONTROLL:**

Oppdragsgivers opplysninger
Eiendomsverdi.no
Seeiendom.no

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

Entre: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Stue/kjøkken: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Soverom: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.

**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Rapport er utarbeidet i forbindelse med boligsalg/eierskifte.
Utarbeidet for å avdekke eventuelle feil og mangler i henhold til Avhendingsklovens siste revisjon 01.01.22.

**VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:**

Oppdragsgiver har opplyst om følgende:
- Vinduer fra 2018.
- Dører fra 2024.
- Bad fra 2025.
- Kjøkken fra 2025.
- EL-anlegg fra 2025.

**FELLESKOSTNADER:**

Ikke fremlagt.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**AREALER OG ANVENDELSE:**

**Arealmåling**

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

**MÅLEVERDIG AREAL:**

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

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

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

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

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

**Viktig merknad om måleregler:**

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

**AREAL BOLIG:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Plan 2 | 20 | 0 | 0 | 3 | 20 | 0 |
| SUM BYGNING | 20 | 0 | 0 | 3 | 20 | 0 |
| SUM BRA | 20 | | | | | |

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

| Etasje: | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | P-Rom m² | S-Rom m² |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SUM BYGNING | | | | | | |
| SUM BRA | | | | | | |

**BRA-i:**

Entre, bad, stue/kjøkken, soverom.

**BRA-e:**

Ingen.

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**MERKNADER OM AREAL:**

Arealet er oppmålt med laser.

Det er bruken av ett areal på befaringstidspunkt som definerer hva rommet settes som. Selv om dette kan avvike fra hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter.
Rom som benyttes som soverom er målt til 4 m2. Rommet er veldig lite og trolig for lite til å tilfredsstille krav til soverom.
Det bør foretas ytterligere kontroll av om rommet er godkjent som soverom. Rommet er allikevel beskrevet som som soverom i rapporten ut fra bruk/innredning på befaringsdagen.

Det er ikke opplyst om parkering i tilknytning til leiligheten.
Det er ikke opplyst om bod i tilknytning til leiligheten.

Søknader mot offentlige myndigheter er ikke kontrollert.

I mangel av en veiledning til NS3940 kan det forekomme avvik med areal på bakgrunn av ulike tolkninger av standarden.
Arealmålingen er utført i henhold til NS 3940, men det kan forekomme avvik på grunn av uregelmessige bygningsformer, uklare definisjoner av P-rom og S-rom, samt begrensninger i måleutstyr, noe som kan påvirke nøyaktigheten.
Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av dette.

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Overskyet og ca 4 grader. Ingen nevneverdige hindringer på grunn av værforhold. Befaring er gjort inne i leiligheten.

**ANDRE MERKNADER:**

**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Kim-Andre Lotterud

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**BYGGMESTER:**

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

**INTEGRITET:**

**UAVHENGIG TAKSTMANN**

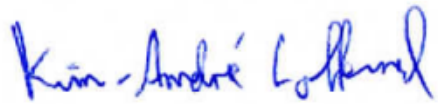
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer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

*Ansvarlig for rapporten:*

**Kim-Andre Lotterud**

10 års erfaring fra byggebransjen med rehabilitering, vedlikehold, nybygg, prosjektledelse og tilstandsanalyse.

22/12/2025



Kim-Andre Lotterud

©mstr.no

## 1. Våtrom

### 1.1 Bad

**TG 2** 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

---

Flislagte vegger. Slett malt himling.
Flis på vegger. Enkel test antyder bom (dårlig limt) i fliser ved banketest. Registrert i og utenfor dusjsonen.
Overflate himling: Ingen synlige tegn til skader eller fuktmerker.

Bad utstyrt med følgende:
- Enkelservant med ett-greps armatur.
- Dusj.
- Gulvstående toalett.
- Speil.

Mekanisk avtrekk montert i tak. Ventilasjon er vurdert nærmere i punkt "6.3 Ventilasjon".
Overflatene fremstår i normalt god stand.

---

**Merknader:** TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger.

**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

---

Flislagt gulv.

Flis gulv. Enkel test antyder bom (dårlig limt) i fliser ved banketest. Registrert ved dør.

Registrert stedvise kuler på flisgulvet som kan føre til lokale vannoppsamlinger.

Fall på gulv ble visuelt kontrollert med krysslaser og fallforholdene vurderes generelt som tilfredsstillende. Det er målt en total høydeforskjell på 23mm i rommet. Funksjonskravet er vurdert til å være ivaretatt.

Mangler tilluft inn til rommet med spalte under skyvedør.

Enkel test antyder ikke bom i fliser.

---

**Merknader:** TG2 vurderes da det er registrert manglende luftespalte for tilluft til rommet, bom i flis ved dør og stedvise kuler på gulvet.

**TG 2** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2025 (iht oppdragsgivers opplysninger)
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk i dusjsonen.
Klemring med tegn til at membran er klemt iht normal utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes at det er brukt godkjent tettesjikt/membran på dette badet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Ikke borret og fuktkontrollert fra tilstøtende rom da det er montert fast innredning og skyvedør som forhindrer hullborring.

Normal levetid membran er 20 år

**Merknader:** TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

**2. Kjøkken**

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Innredningen fremstår som nylig montert.
Slette fronter og frittstående hvitevarer.
Laminat benkeplate.

Ventilator med kullfilter. (Vurdert nærmere i punkt 6.3 Ventilasjon)
Det registreres normalt vanntrykk i kjøkkenkran og god avrenning fra avløp, ved visuell besiktigelse.

Mangler mindre kompletteringsarbeider med plate mellom overskap og underskap/fuge/stikkontakt over benk.

Ikke montert komfyrvakt og Waterguard. (Automatisk lekkasjestopper)

**Merknader:** TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt og Waterguard.

**3. Andre Rom**

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand da disse er nylig oppgradert.
Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.
Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad ut fra boligens alder.
Vær oppmerksom på at det kan forekomme diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Overflater:
Entre: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Stue/kjøkken: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.
Soverom: Laminatgulv. Slette malte vegger og tak.

**Merknader:**

## 4. Vinduer og ytterdører

**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og dører fra 2019/2025 ut fra merking i spacer/annen merking på vinduer/dører.

Følgende oversikt:
Entre: Leilighetsdør brann og lyd fra 2025.
Stue/kjøkken: Terrassedør tre-lags fra 2019.
Tre-lags vindu fra 2019.
Soverom: Tre-lags vindu fra 2019.

Utvendige beslag rundt vindu ser ut til å være av eldre dato og bør kontrolleres.

Det ble foretatt enkel funksjonstest (stikkprøver) av noen vinduer/dører uten nevneverdige avvik utover hva man forvente ut fra alder.

TG1 er gjort på bakgrunn av en helhetsvurdering.

Normal levetid vinduer og ytterdører: 40 år

**Merknader:**

## 5. Balkonger, verandaer og lignende

**TG 2** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong med utgang fra stue/kjøkken.
Rekkverk er målt til 90cm. Dagens krav til rekkverk er 100 cm.

Det er ikke etablert beslag mot ytterdør. Bør etableres beslag under døren.
Mye fugemasse rundt dør, bør etableres beslag eller lignende rundt resten av døren.
Mangler komplettering med ventilasjonsrist over dør.

Overflater ser ut til å være malt. Betongdekke og rekkverk er ikke blitt oppgradert.

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.
Dette gjelder spesielt betongdekke og rekkverk der det ikke er utført oppgradering.

**Merknader:** TG2 vurderes da det er rekkverk som er lavere enn forskriftskrav, slitasjegrad på deler av balkongen samt at det mangler beslag mot ytterdør.

## 6. VVS

### TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent alder

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Stakeluker og lufting vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Visuell kontroll og enkel funksjonstest der dette var mulig ga ingen tegn til svikt.
Normalt vanntrykk og god avrenning på avløpet der dette ble funksjonstestet.

Ingen skader observeres på sanitærutstyret.

Det ble ikke avdekket synlige tegn til svekkelser eller lukt fra vann og avløpsrør og på bakgrunn av dette vurderes rørene som i normalt god stand.

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon.

Hovedstoppekran befinner seg mest sannsynlig i fellesareal. Denne er ikke funksjonstestet.
Ingen stoppekran i boligen. Dermed ikke mulig å stoppe vannet i leiligheten om det skulle bli en lekkasje.

Vann og avløpsrør er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er derfor satt på grunnlag av forventet tilstand i forhold til bygningsdelens alder. Det forutsettes at utførelsen er gjort av autorisert rørlegger og at det er bruk anerkjente materialer og gode tekniske løsninger.

Tilstandsgrad er vurdert ut fra alder på røranlegget. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget gjennomgås av en autorisert rørlegger for en grundigere vurdering, slik at man får en bedre oversikt over rørenes tilstand og levetid.

Normal levetid vann og avløpsrør er 50 år

**Merknader:** TG2 vurderes da anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Det er ikke opplyst om at vann og avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.

### TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Bereder er trolig plassert i teknisk rom i fellesareal. Ikke befart.

**Merknader:**

©mstr.no



www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

### TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2006 (iht hjemmelshavers opplysninger)
Det var sist inspisert i 2006 (iht hjemmelshavers opplysninger)
Det var rengjort i 2006 (iht hjemmelshavers opplysninger)
Anlegget ble sist fornyet i 2006 (iht hjemmelshavers opplysninger)
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

Boligen har naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra bad.

Følgende oversikt:
Entre: Ingen ventilasjon.
Bad: Mekanisk avtrekk.
Stue/kjøkken: Friskluftventil og ventil i vindu. Ventil er malt igjen. Ventilator med kullfilter.
Soverom: Friskluftventil og ventil i vindu.

Tilluft, avtrekk og luftveksling er generelt vurdert som tilfredsstillende i boligen. Skal man tilfredsstille dagens krav til ventilasjon må det utføres tiltak.

---

**Merknader:** TG2 vurderes da det er montert ventilator med kullfilter (omluft) på kjøkken.

## 7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

### 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent
Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.
Det elektriske anlegget ble installert i 2006
Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2025
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap plassert i oppgang utenfor leiligheten.

Automatsikringer.
Kursfortegnelse i sikringsskap.
Skjult anlegg.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt for det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert/kontrollert, kun beskrevet.
Undertegnede er ikke elektro fagperson. En enkel visuell kontroll/sjekk kan ikke sammenlignes med en utført ELkontroll av autorisert foretak.

Kabel ut til utelampe på balkong er ført gjennom døråpning. Bør kontrolleres av en elektriker.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

**Merknader:**

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

## Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

## Tilleggsopplysninger:

Rom som benyttes som soverom er målt til 4 m2. Rommet er veldig lite og trolig for lite til å tilfredsstille krav til soverom.
Det bør foretas ytterligere kontroll av om rommet er godkjent som soverom. Rommet er allikevel beskrevet som som soverom i rapporten ut fra bruk/innredning på befaringsdagen.
Det er ikke fremlagt originale byggetegninger. Ytterligere kontroll bør foretas.

Diverse mindre kompletteringsarbeider gjenstår/var under utarbeidelse på befaringstidspunktet. Avvik vil kunne forekomme på bakgrunn av at
leiligheten ikke var helt ferdigstilt på befaringstidspunktet.

## Takstmannens vurdering ved TG2:

### 1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 vurderes da det er registrert stedvis bom i fliser på vegger.

Konsekvens: Bom i veggflisene avdekker en svikt i vedheftet (dårlig liming). Kan føre til at flisene knekker eller løsner over tid, til tross for at overflatene ellers fremstår i normal stand.

Tiltak: Det anbefales at forholdet overvåkes over tid. Om fliser løsner bør man vurdere utbedring av flisleggingen for å sikre varig holdbarhet og forhindre fremtidige skader.

### 1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 vurderes da det er registrert manglende luftespalte for tilluft til rommet, bom i flis ved dør og stedvise kuler på gulvet.

Konsekvens: Manglende tilluftsspalte hindrer effektiv ventilasjon, noe som fører til høy luftfuktighet og svekket ventilasjon. Registrerte kuler i flisgulvet vurderes primært som et estetisk avvik, men bom i flis ved dør medfører risiko for at flisene sprekker eller løsner ved belastning over tid.

Tiltak: Det bør etableres en tilstrekkelig åpning for tilluft ved skyvedøren for å sikre god sirkulasjon. Man bør følge med på om vann blir liggende i de ujevne partiene på gulvet etter bruk, samt observere fliser med bom for eventuell utvikling av riss eller bevegelse.

### 1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 vurderes da det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførelse av våtrommet.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon for våtrommets utførelse, kombinert med at membran ikke er kontrollerbar, medfører en risiko for skjulte feil i tettesjiktet som ikke kan utelukkes.

Tiltak: Det må tas et betydelig forbehold om ukjent tilstand på membranen i våtrommet.

### 2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 vurderes da det ikke er montert komfyrvakt og Waterguard.

Konsekvens: Manglende komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) øker risikoen for henholdsvis brann og omfattende vannskader ved uforutsette hendelser. Uferdige kompletteringsarbeider, som manglende fuge eller plate over benk, gjør at underlaget er ubeskyttet mot fuktsøl og smuss.

Tiltak: Det bør monteres komfyrvakt og Waterguard i tråd med dagens krav for å sikre boligen mot vann- og brannskader. Videre bør fugearbeider og plate mellom over- og underskap ferdigstilles for å beskytte konstruksjonen og sikre en rengjøringsvennlig flate.

### 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

TG2 vurderes da det er rekkverk som er lavere enn forskriftskrav, slitasjegrad på deler av balkongen samt at det mangler beslag mot ytterdør.

Konsekvens: Rekkverkshøyde på 90 cm er ett avvik fra dagens krav til sikkerhet, som er 100 cm. Manglende beslag under og rundt døren kombinert med mye bruk av fugemasse gir økt risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Tiltak: Det bør monteres tette beslag under og rundt døren for å sikre korrekt vannavrenning. Rekkverket bør vurderes forhøyet for å møte dagens sikkerhetskrav. Betongdekket krever jevnlig vedlikehold med overflatebehandling for å hindre betongskader.

### 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 vurderes da anlegget er skjult og uten dokumentasjon. Det er ikke opplyst om at vann og avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.

Konsekvens: Manglende stoppekran i selve leiligheten medfører at vannet ikke kan stenges lokalt ved en akutt lekkasje. Noe som kan forverre skadeomfanget betydelig. Siden anlegget er skjult og mangler dokumentasjon, foreligger det en usikkerhet knyttet til utførelse og faktisk teknisk tilstand.

Tiltak: Det bør undersøkes om det er mulig å ettermontere lokale stoppekraner eller en automatisk lekkasjestopper for å øke sikkerheten i boligen. På generelt grunnlag anbefales det en faglig gjennomgang av autorisert rørlegger for å kartlegge anlegget og verifisere tilstanden mer nøyaktig.

### 6.3 Ventilasjon

TG2 vurderes da det er montert ventilator med kullfilter (omluft) på kjøkken.

Konsekvens: Siden en kullfilterventilator resirkulerer luften i stedet for å føre den ut, blir fuktigheten værende i rommet. Dersom man ikke sørger for ekstra utlufting ved matlaging, kan dette over tid føre til unødig fuktbelastning på overflater og inventar.

Tiltak For å sikre optimal fjerning av fukt og matos bør det vurderes å føre avtrekket ut til friluft. Frem til en eventuell ombygging bør man sørge for god tilleggslufting via vinduer eller ventiler ved bruk av komfyren, samt bytte kullfilter regelmessig.

## Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

# Enebakkveien 72

Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 178 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Vålerenga skole (1-7 kl.)** | 496 elever, 22 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)** | 112 elever, 12 klasser | 16 min 1.1 km |
| **Ryenberget skole (1-10 kl.)** | 185 elever, 16 klasser | 18 min 1.4 km |
| **Jordal skole (8-10 kl.)** | 597 elever, 44 klasser | 12 min 0.9 km |
| **Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....** | 384 elever, 26 klasser | 25 min 1.9 km |
| **Etterstad videregående skole** | 588 elever, 41 klasser | 16 min 1.2 km |
| **Hartvig Nissens skole** | 630 elever | 26 min 1.9 km |

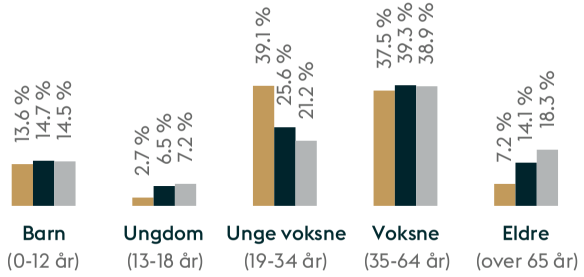
## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| **Eirik Raudes vei** | Linje 70, 70N | 5 min 0.4 km |
| **Ryen** | Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 19 min 1.5 km |
| **Oslo Hospital** | Linje 13, 19 | 23 min 1.7 km |
| **Bryn stasjon** | Linje L1 | 24 min 1.9 km |
| **Oslo S** | Totalt 24 ulike linjer | 8 min 3.8 km |

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Kværnerdalen barnehage (0-5 år...** | 305 barn | 1 min 0.1 km |
| **Eitillstad Fus barnehage (1-5 ...** | 70 barn | 4 min 0.3 km |
| **Kværnerbyen Fus barnehage (0-5...** | 77 barn | 4 min 0.3 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Kværnerbyen/Svartdalspark | 4 084 | 2 302 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 83/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

## Sport

| | |
|---|---|
| Vålerenga skole | 10 min |
| Nygård terrasse ballpl./skøyte... | 12 min |
| FitnessRoom Kværnerbyen | 7 min |
| Mudo Gym Etterstad | 8 min |

*«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 84/100

### Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100




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

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Wormdahl, Ragnar Andreas | 9578-5995-4-683607 | 2025-12-24 00:39:32 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. des. 2025

Oppdragsnummer
14-0074/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Enebakkveien 72 - Andel 15, 0196 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Frogner

**Selgere**
NORDSTRANDVEIEN AS v/ Ragnar Andreas Wormdahl

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. mars 2007

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 35719549
Forsikret i: Fremtind

## Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elendomsdrift 1 AS. Montert dusj, toalett og servant ved hjelp av egen ansatt faglært rørlegger.

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Elendomsdrift 1 AS lagt smøremembran ihht regler for våtrom.

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Byggioslo.no, 2018 - nytt tak, oppgradering av fasade. FL Handel, 2019 - nye vinduer

---

**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:** EDA, nytt anlegg i mye av fellesareal og leiligheter.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** November 2025

---

**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:** Lillestrøm rør, 2023: Nytt hovedvannrør fra kum i tomte grense. Isotermvannrør er benyttet for graving av grunne grøfter. Kjerenborret igjenom grunnmur for nytt hovedvann. Nytt hovedvannopplegg på bereder rom med stoppekraner og ventiler.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Det er blitt avdekket avvik på det elektriske anlegget som er rettet etterhvert som avvikene har blitt oppdaget. Senest i desember 2025 av EDA etter gjennomføring av eltilsyn.

**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:** Tilstandsrapport desember 2025

**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?** Se tilstandsrapport desember 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

**Boligen selges uten boligselgerforsikring**

**Oppdragsnummer: 14-0074/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Wormdahl, Ragnar Andreas** | **2025-12-24** |

Identifikasjon

bankID Wormdahl, Ragnar Andreas

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

# Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

**Hva som dekkes**
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

**Pris og betaling**
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

**Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller**

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

**Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?**

☐ Ja ☒ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

| Signatur/dato: | Blokkbokstaver: |
|---|---|
|  27.04.25 | Nordstandveiene AS v/RAGNAR ANDREAS WORMDAHL |
| Signatur/dato: | Blokkbokstaver: |

# Boligselgerforsikring

Storebrand

## Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

**Selskap: Storebrand Forsikring AS** **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

### Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

### Hva dekker forsikringen?

- ✓ Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- ✓ Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- ✓ Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- ✓ Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

### Hva dekker forsikringen ikke?

- ✗ Salg etter bustadoppføringslova
- ✗ Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
- ✗ Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
- ✗ Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- ✗ Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- ✗ Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
- ✗ Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
- ✗ Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

### Er det noen begrensninger i dekningen?

- ! Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
- ! Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
- ! Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- ! Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

**Storebrand Forsikring AS**
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

## Hvor gjelder forsikringen?

✓ Boligselgerforsikring kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

## Hvilke forpliktelser har jeg?

- Sikrede plikter å fylle ut egenerklæringsskjema som skal legges ved i salgsoppgaven.
- Når kjøperen har fremmet krav mot selger/sikrede, plikter sikrede å underrette Selskapet uten ugrunnet opphold.
- Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling og må delta i oppgjør av krav.

## Når og hvordan skal jeg betale?

Forsikringspremien skal betales senest på det avtalte overtagelsestidspunkt. Dersom Selskapet mottar krav fra kjøper tidligere enn overtagelsestidspunktet forfaller premien til betaling straks. Forsikringen trer ikke i kraft før premien er betalt.

## Fra når gjelder forsikringen og hvor lenge gjelder den?

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kjøpekontrakten er signert av begge parter, maksimalt 12 måneder før overtagelse.

## Hvordan kan jeg avslutte forsikringen?

Forsikringen gjelder i 5 år etter overtagelse og det er ikke anledning til å avslutte forsikringen før det

**Storebrand Forsikring AS**
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

17165 11/2024

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

## Salgsobjekt

Adresse: Enebakkveien 72

Postnummer: 0373 Sted: Oslo

Gr.nr.: 236 B.nr.: 45 Seksjonsnr.:

Andelsnr. 11 Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår: 1968

## Selger og kjennskap

Navn på selger: Nordstrandveien AS

Er selger hjemmelshaver? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e): Nordvik Frogner

Meglerfirma: Nordvik Frogner

Selges eiendommen fra et dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2025

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? ☒ Ja ☐ Nei

## Forsikring

**Hvilken type boligforsikring er tegnet?**

☒ I sameie eller borettslag ☐ Privat forsikring ☐ Annet:

**Hvis ikke sameie eller borettslag; hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?**

**Forsikringsselskap:** Fremtind **Polisenummer:** 35719549

## Boligtype

**Hvilken boligtype selges?**

☒ Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)

☐ Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet

☐ Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

☐ Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr

☐ Annet, spesifiser:

## Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

**Eier har tegnet boligselgerforsikring**

☐ Ja ☒ Nei

**Meglers oppdrags nr:**

**Informasjon til kjøper ved reklamasjon**

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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: 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.

# Utført arbeid

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [x] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Arbeidet for etablering av våtrom i 2020-2021 er utført av Byggioslo.no, H2O ASkontroll av våtrom er utført av Ing. Vidar Nilsen

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Faktura og samsvarserklæringer er gitt fra ansvarlig utførende. Se ovenfor for beskrivelse av virksomheter.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

Faktura og samsvarserklæringer er gitt fra ansvarlig utførende. Se ovenfor for beskrivelse av virksomheter.

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

2018: Nytt elanlegg, utført av Elmesteren AS
2019: Nye vinduer og verandadører, utført av FL Handel AS
2019: Nytt tak, utført av Byggioslo AS
2019: Ny fasade,utført av Byggioslo AS

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

- [x] Nei
- [ ] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

- [ ] Nei
- [ ] Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
- [x] Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

2018: Nytt elanlegg, utført av Elmesteren AS

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

- [ ] Nei
- [x] Ja

Eventuell kommentar:

El mesteren har kontrollert

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

- [ ] Nei
- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

H2o Rørservice AS:
1.Levert og montert av rør i rør system med,fordelskap,fordeler,veggboks og røren til 4 bad og 4 kjøkken
2.Levert og montert av rørdeler til 4 bad og 4 kjøkken
3.Levert og montert av avløpsrør og avløpsdeler til 4 b ad og 4 kjøkken
4.Levert og montert 4 sluk

**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
- [x] Ja

**Var tiltaket søknadspliktig?**

- [ ] Nei
- [x] Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

- [ ] Nei
- [x] Ja

**Hvem har utført arbeidet?**

- [x] Ja, kun av faglært
- [ ] Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
- [ ] Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

Bruksendring hybler , saksnummer 200413290 Plan- og bygningsetaten. Se saksinnsyn for beskrivelse av tiltak og utførende
Etablering av nye baderom 1. etasje, saksnummer 201707571 Plan og bygningsetaten. Se saksinnsyn for beskrivelse av tiltak og utførende

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

- [x] Nei
- [ ] Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

## 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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

# Offentlige og private forhold

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

☐ Nei
☒ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☒ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

Salgsobjektet er andel i andelslag og er godkjent til varig opphold. Se forøvrig salgsprospekt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

Se tilstandsrapport som følger slagsoppgaven

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

☐ Nei ☒ Ja

Eventuell kommentar:

All informasjon om areal er gitt i salgsoppgave med vedlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

**31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

## Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato:

| | |
|---|---|
| Signatur  | Signatur |
| Blokkbokstaver RAGNAR ANDREAS WORMDAHL | Blokkbokstaver |

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAG

Vedtatt i årsmøte den 1.9.2024 i medhold av lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er; «Borettslaget Enebakkveien 72». Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 22 andeler og det er opprettet ett andelsnummer og bruksenhetsnummer til hver bolig.

**Kommentert [MF1]:** Tja - kun pt. godkjent 20 hybelleiligheter - se min redegjørelse i e-post

| Matrikkelnr | Adresse | Bruksenhetsnummer | Andelsnummer | Bruksenhetstype | Etasjeplan | P-rom | Andel felleskostnad | Andel pris |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0202 | 16 | Bolig | Hovedetasje | 11,5 | 4 % | 2 875 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0201 | 15 | Bolig | Hovedetasje | 8,9 | 3 % | 2 225 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0109 | 7 | Bolig | Hovedetasje | 17,5 | 6 % | 4 375 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0108 | 6 | Bolig | Hovedetasje | 15,9 | 6 % | 3 975 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0107 | 5 | Bolig | Hovedetasje | 10 | 4 % | 2 500 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0106 | 8 | Bolig | Hovedetasje | 8 | 3 % | 2 000 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0105 | 9 | Bolig | Hovedetasje | 8,9 | 3 % | 2 225 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0104 | 2 | Bolig | Hovedetasje | 8,2 | 3 % | 2 050 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0103 | 4 | Bolig | Hovedetasje | 6,6 | 2 % | 1 650 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0102 | 1 | Bolig | Hovedetasje | 10,8 | 4 % | 2 700 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0101 | 3 | Bolig | Hovedetasje | 9,8 | 4 % | 2 450 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0106 | 17 | Bolig | Underetasje | 9,7 | 4 % | 2 425 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0105 | 18 | Bolig | Underetasje | 11,1 | 4 % | 2 775 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0104 | 19 | Bolig | Underetasje | 18,6 | 7 % | 4 650 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0103 | 20 | Bolig | Underetasje | 10,3 | 4 % | 2 575 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0102 | 21 | Bolig | Underetasje | 9,2 | 3 % | 2 300 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | U0101 | 22 | Bolig | Underetasje | 8,7 | 3 % | 2 175 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0207 | 10 | Bolig | Hovedetasje | 42,1 | 16 % | 10 525 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0206 | 13 | Bolig | Hovedetasje | 12,3 | 5 % | 3 075 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0203 | 14 | Bolig | Hovedetasje | 12,8 | 5 % | 3 200 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0204 | 12 | Bolig | Hovedetasje | 9,7 | 4 % | 2 425 000 |
| 236-45-0-0 | Enebakkveien 72 | H0205 | 11 | Bolig | Hovedetasje | 9 | 3 % | 2 250 000 |

Tabell 1 - Felleskostnader basert på leilighetens størrelse

*Dokumentet er elektronisk signert*

### 2.2 *Eierskifte*[1]

Styret skal i utgangspunktet ikke godkjenne nye andelseiere, og godkjenning kan kun nektes når det foreligger saklig grunn for det. Erververen har rett til å ta boligen i bruk frem til det foreligger en rettskraftig dom at erververen har rett til å erverve andelen eller ikke.[2]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier via rettsvesenet, i tilfelle der styret nekter godkjenning, vil laget i felleskap måtte betale for kostnad til advokat.

### 2.3 *Forkjøpsrett*[3]

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

Om generalforsamlingen med to tredjedels flertall går inn for å innføre forkjøpsrett, vil uansett ikke forkjøpsretten gjelde når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

**Kommentert [MF2]:** Slik innføring av forkjøpsrett vil i praksis kreve at alle tilslutter - altså ikke tilstrekkelig med to tredjedels flertall slik det nå står
Jeg forslår at dere fjerner hele bestemmelsen med unntak av 1 setning

**slettet:** bruk av

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Om det er vedtatt forkjøpsrett, skal styret sørge for at andelseierne varsles skriftlig[4] om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager. Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.[5]

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

[1] Denne bestemmelsen forutsetter godkjennelse i Styret med vanlig flertall
[2] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.
[3] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.
[4] Laget står fritt til å vedtektsfeste andre måter for bekjentgjøring, som for eksempel annonse i avis eller oppslag i oppgangene. Vi foreslår skriftlig varsling. Uansett hva man velger, vil vedtektsfesting kreve to tredjedeler av stemmene på generalforsamling.
[5] Se særregler i borettslagsloven § 4-16 annet ledd når forkjøpsretten utløses ved tvangssalg og arv.

*Dokumentet er elektronisk signert*

Laget kan kreve et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget, forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-21.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Særlig om bruksretter

(1) Andelseiere med bolig i underetasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom og kjøkken i under etasje.

(3) Andelseiere med bolig i 1. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken i 1. etasje.

(4) Andelseiere med bolig i 2. etasje har enerett til bruk av felles korridor, vaskerom, kjøkken i 2. etasje.

### *3.3 Overlating av bruk til andre*

Formatert: Innrykk: Venstre: 1,93 cm, Ingen punktmerking eller nummerering

formaterte: Norsk (bokmål)

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Selv om andelseieren selv ikke har bodd i boligen, kan man overlate bruken til andre, herunder leie ut i korte eller lengre perioder.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

## 4 Bruksrett og vedlikehold

### *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Det skal holdes vanlig ro i boligen. Mellom kl. 23 og kl. 7 skal det normalt være nattero. Skal det holdes selskap i hybelleiligheten etter kl. 23, skal man i god tid varsle andre beboere dersom disse kan bli sjenert.

Bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg må skje slik at det ikke sjenerer andre beboere. All høy musikk er forbudt mellom kl. 17 og 18.30, samt ved under alminnelig nattero.

Formatert: Innrykk: Venstre: 0 cm

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[6]

### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[7]*

Dokumentet er elektronisk signert

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-,

[6] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

[7] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

*Dokumentet er elektronisk signert*

gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

slettet: ¶

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### 4.3 *Borettslagets vedlikeholdsplikt*[8]

(1) Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.
5

(2) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også kjøkken, vaskerom og korridor som er fellesareal i sameiet. Vedlikehold må utføres slik at fellesrom holder alminnelig god standard.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdør til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, så langt denne plikten ikke ligger på eierseksjonssameiet i henhold til sameiets vedtekter.

(4) Andelseieren kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagsloven § 5-18.

(5)Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskift- ninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 4.4 *Bygningsmessige arbeider*

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

### 5.1 *Fordeling og inndriving*

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, felleslån, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av Tabell 1 som henvist til Artikkel 2.1, med mindre Generalforsamlingen vedtar en ny fordelingsnøkkel med to tredjedelers flertall. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når sær-

Dokumentet er elektronisk signert

lige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

[8] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

*Dokumentet er elektronisk signert*

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. Borettslaget forbeholder seg retten til å bruke OBOS eller lignende tilbydere til å kreve inn felleskostnader på vegne av styret.

### *5.2 Panterett*

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[9] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Mislighold

### *6.1 Salgspålegg*

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### *6.2 6.2 Fravikelse*

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## 7 Generalforsamling

### *7.1 Generalforsamlingen*

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### *7.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.
Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

[9] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

*Dokumentet er elektronisk signert*

### *7.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### *7.4 Habilitet*

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Siden laget opprinnelig ble stiftet av ett aksjeselskap, og det oppstår ett scenario der stifter fortsatt skulle sitte på andels leiligheter man ikke har solgt, vil ikke ett nytt styre eller flertall i generalforsamlingen kunne påberope habilitet problemer overfor stifter. Det er stifter som sitter på eier rettighetene til selve bygget, det vil si bygningsmassen og lignende, som ikke tilfaller noen av andels leilighetene.

### *7.5 Innkalling til generalforsamling*

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier eller ett styremedlem kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### *7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

*Dokumentet er elektronisk signert*

### *7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### *7.8 Styremedlemmer*

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreformann og to styremedlemmer.[10] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

### *7.9 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

### *7.10 Forretningsfører*

Agio Forvaltning er borettslagets forretningsfører. Avtalen kan sies opp etter generalforsamlingens vedtak med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

[10] Det er ett minimumskrav om at Styret skal ha minst 3 medlemmer som henvist til brl. § 8-1.

*Dokumentet er elektronisk signert*

### *7.11 Habilitet for styremedlemmer*

Styremedlem bør ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

### *7.12 Misbruk av posisjon i laget*

Styret må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret kan ikke etterkomme vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## 8 Stifters særlige utbyggingsretter

Stifter har rett til – uten behandling på generalforsamling – å utvikle / bygge om underetasjen til flere boenheter, og herunder utvide og tinglyse nye andeler i borettslaget i samsvar med planer for underetasjen. Styret og andelseierne plikter å medvirke til de prosesser som må gjennomføres for realisering av disse planene.

Verken Styret eller Generalforsamlingen må fatte beslutninger som er til hinder for Stifters planer for utbygging etter denne bestemmelsen.

**Kommentert [MF3]:** Er det andre planer for eiendommen så bør disse omtales tilsvarende.

**Formatert:** Innrykk: Venstre: 1,71 cm

## 9 Diverse

### *9.1 Revisjon*

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### *9.2 Endring av vedtekter*

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

*Dokumentet er elektronisk signert*

## 292 - Stiftelse...

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Wormdahl, Ragnar Andreas** | **2024-09-20** |

Identification

bankID Wormdahl, Ragnar Andreas

SIGNICAT

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

Oslo

# S-444

Regulering av Østre Bydel I.

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

*Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.*

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

Oslo

# 30166

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan fra offentlig park til bolig. Enebakkveien 72.

30166 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.06.1966
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196602481
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-444

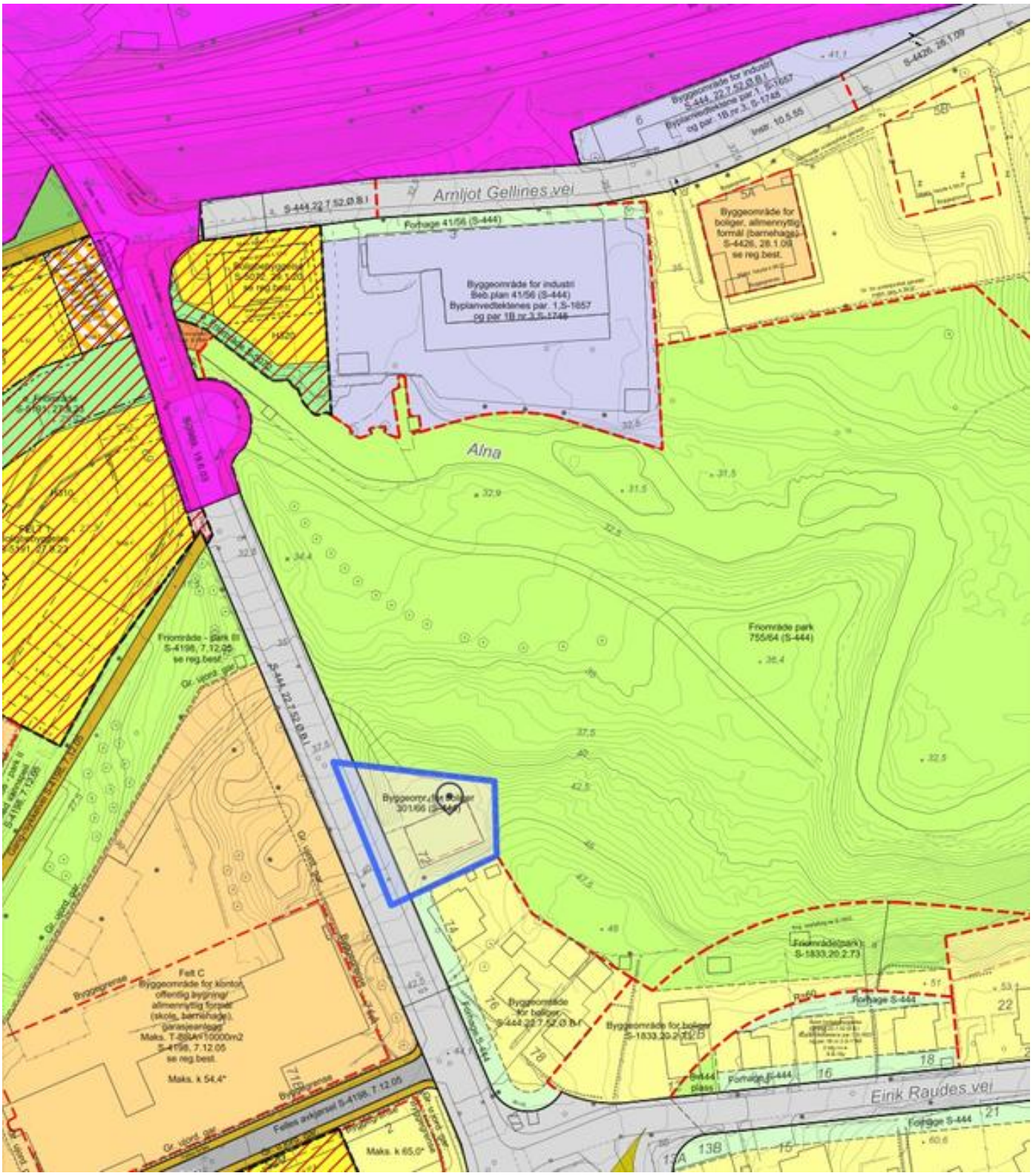
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

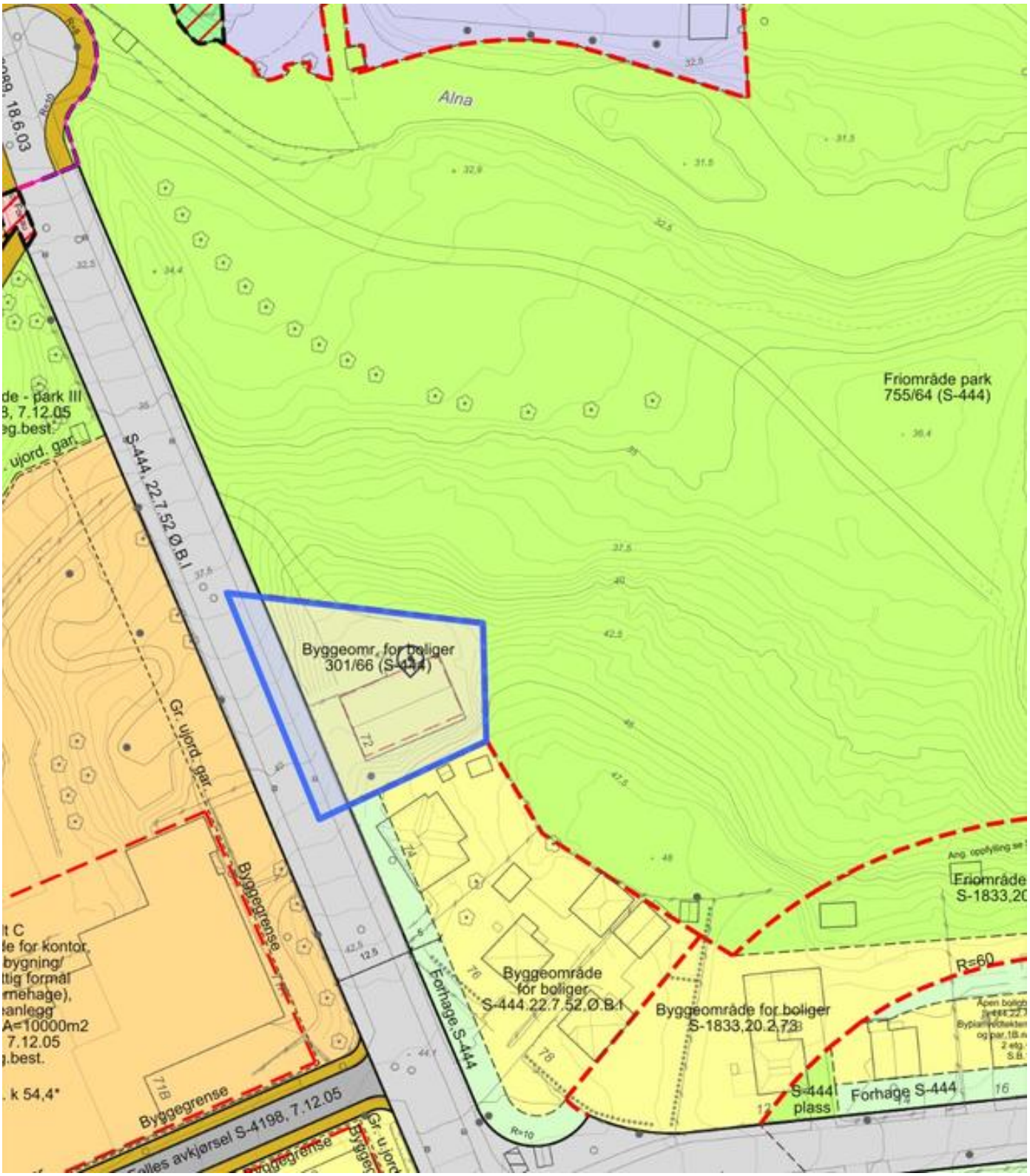
**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

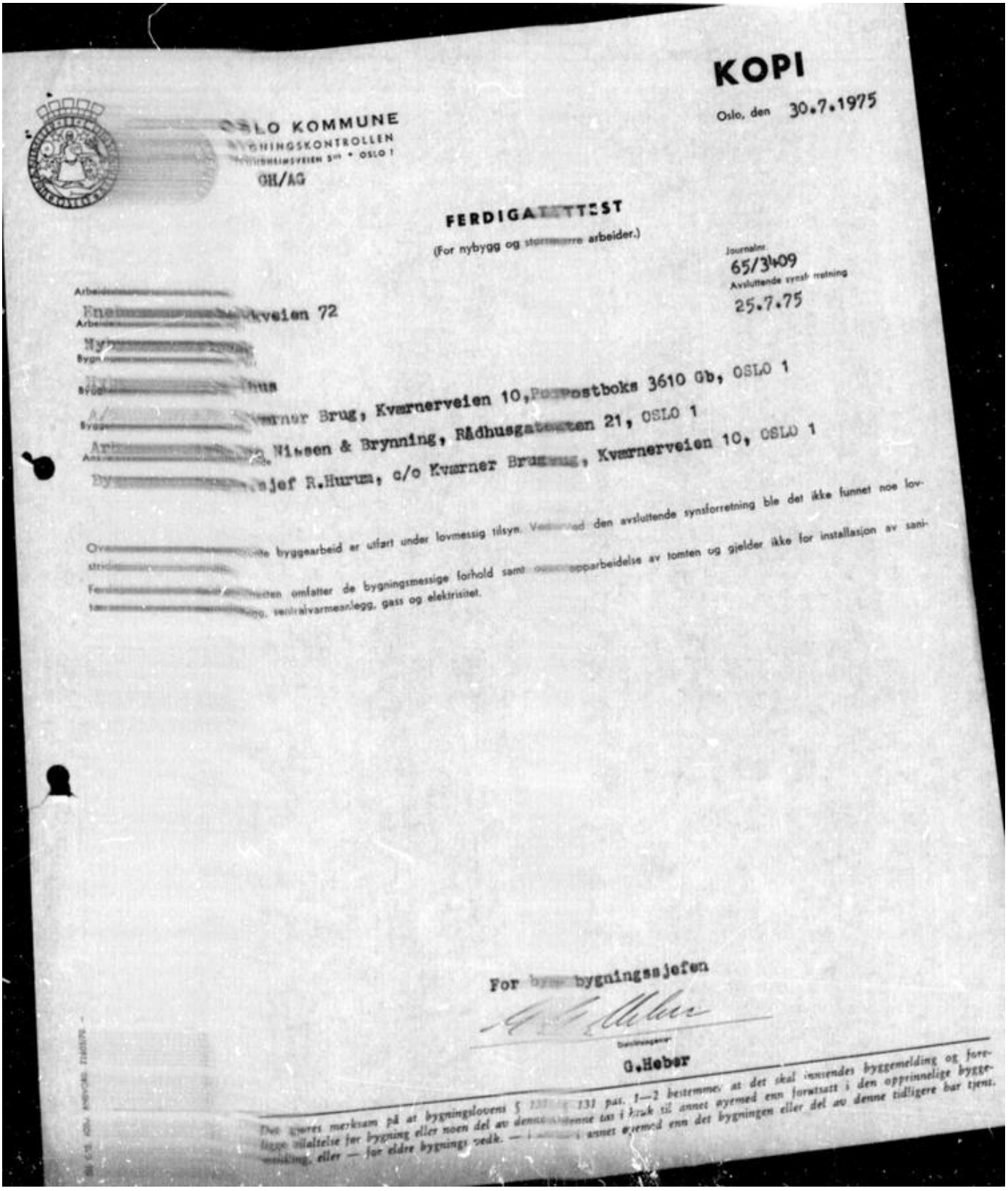
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


Arnljot Gellines vei
Forhage 41/56 (S-444)
Byggeområde for industri
Bebplan 41/56 (S-444)
Byplanvedtektenes par. 1,S-1857
og par 1B nr 3,S-1748
Byggeområde for boliger, allmennyttig formål (barnehage) S-4426, 28.1.09 se reg.best.
5A
5B
Alna
Fnområde park
755/64 (S-444)
Fnområde - park III
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, barnehage), garasjeanlegg
Maks. T-BRA 10000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best.
Maks. k 54,4°
Maks. k 65,0°
Byggeområde for boliger
S-444,22.7.52.0 B-I
Byggeområde for boliger
S-1833.20.2.73B
Fnområde(park)
S-1833.20.2.73
Forhage S-444
Eink Raudes vei
16
18
22
21
138
15
13A


Alna
Friområde park
755/64 (S-444)
S-444.22.7.52.Ø.B.I
Byggeområde
for boliger
S-444.22.7.52.Ø.B.I
Byggeområde for boliger
S-1833,20.2.73
Forhage S-444
S-444
plass
Byggegrense
Gr. ujord. gar.
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
R=60
R=10



KOPI

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
[illegible] OSLO 1
GH/AG

Oslo, den 30.7.1975

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Journalnr.
65/3409
Avsluttende synsforretning
25.7.75

Arbeidsstedets adresse
[illegible]kveien 72
Arbeidets art
Ny[illegible]
Bygningens art
[illegible]hus
Byggherre
A/[illegible]værner Brug, Kværnerveien 10, Postboks 3610 Gb, OSLO 1
Arkitekt, ingeniør eller annen ansvarlig rådgiver
Arkitekt Wiksen & Brynning, Rådhusgaten 21, OSLO 1
Byggeleder
[illegible]sjef R.Hurum, c/o Kværner Brug, Kværnerveien 10, OSLO 1

Overfor ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig forhold.

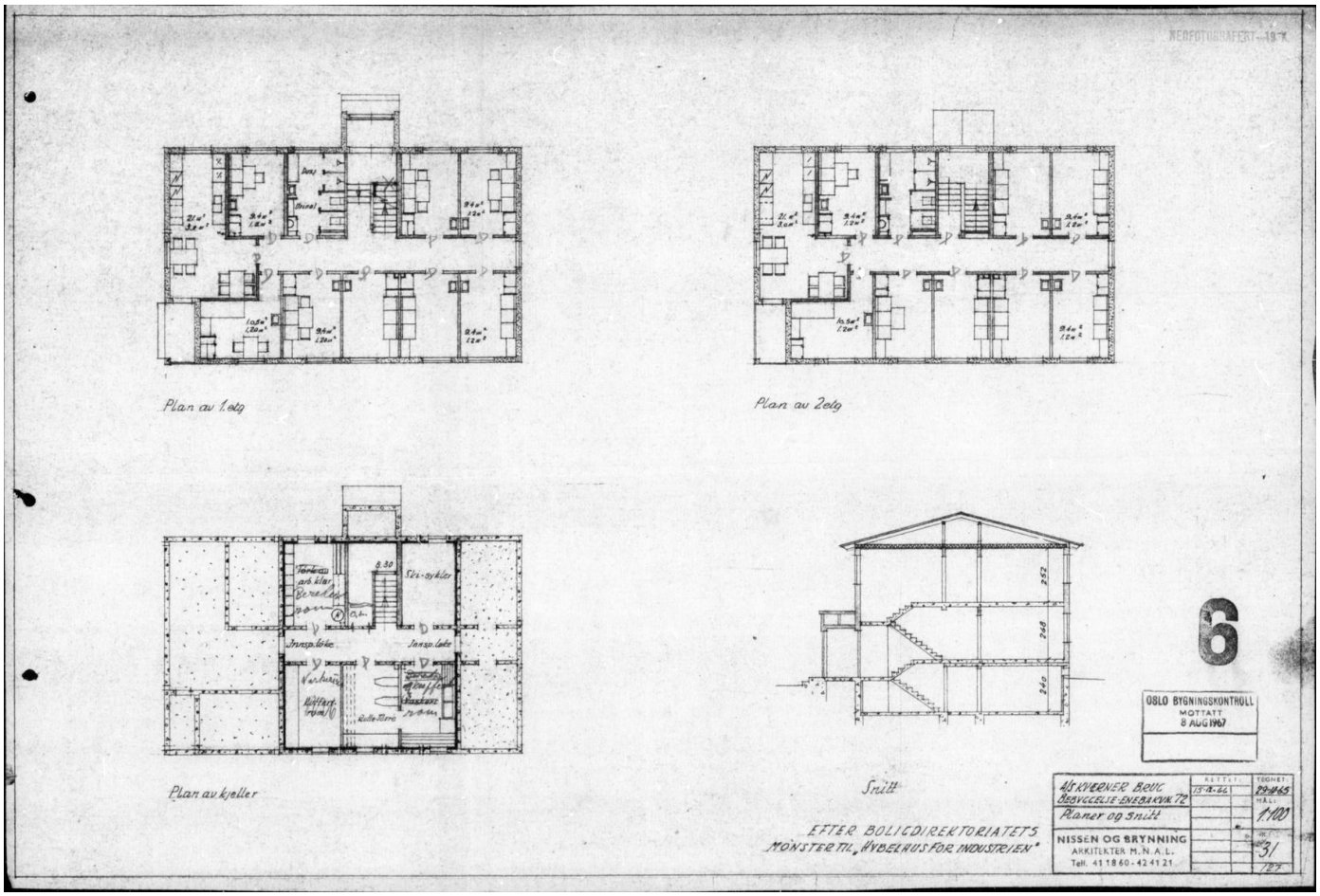
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitær, [illegible], sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For byg bygningssjefen

Underskrift

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne [illegible] til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — [illegible] annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.


Plan av 1.etg
Plan av 2etg
Plan av kjeller
Snitt
6
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
9 AUG 1967
AS KVERNER BRUG
OBSVGGELSE-ENEBAKVK. 72
Planer og snitt
1:100
NISSEN OG BRYNNING
ARKITEKTER M.N.A.L.
Tell. 41 18 60 - 42 41 21
EFTER BOLIGDIREKTORIATETS
MØNSTER TIL „HYBELHUS FOR INDUSTRIEN"

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

**KOPI**

Dato: 25 JAN. 2005

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413290-5<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ENEBAKKVEIEN 72 | Eiendom: | 236/45/0/0 |
| Tiltakshaver: | Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest | Adresse: | Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Sørligata 8A, 0577 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## TILLATELSE - ENEBAKKVEIEN 72

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

**Søknaden omfatter ombygging av hybelhus. BRA er oppgitt til 324 m².**

**I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra c og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 1, 2, 3 og 4.**

**Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 ledd fritas tiltakshaver for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser anses ikke å bli berørt.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Søknaden:**
Søknaden omfatter ombygging av hybelhus. Det søkes om bruksendring av underetasje (fra bod- og vaskekjeller til hybler) og ombygging av eksisterende hybler i 1. og 2. etasje. Flere fellesrom søkes ominnredet til hybler. Det vil bli foretatt en generell brannteknisk oppgradering mht. brannceller, rømningsveier og varsling med ledelys og nødlys.

Ansvarlig søker opplyser om at det opprinnelig har vært 16 hybler i bygningen (dagens hybelantall er omkring det dobbelte). Det opplyses videre om at boenheter som ikke tilfredsstiller forskriftens krav til rømningsvei, takhøyde og romvolum saneres og tilbakeføres til bodformål eller slås sammen med

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

tilliggende hybel. Ved omsøkt tiltak reduseres antall hybler til 20 stk (6 stk i underetasje, 8 stk i 1. etasje og 6 stk i 2. etasje). BRA er oppgitt til 324 $m^2$.

**Spesielle forhold:**
Det vises til ulovlighetssak (saksnr. 200409892) og varsel om pålegg og tvangsmulkt datert 22.11.2004. Det vises i varselet til at Brann- og redningsetaten i 2004 foretok et branntilsyn på ovennevnte eiendom. Det ble konstatert at det var gjort bygningsmessige endringer som hadde ført til svekkelse av de brannsikkerhetsmessige forholdene. Av opplysningene som Plan- og bygningsetaten mottok, gikk det fram at endringene også gjaldt planløsning og økning av antall hybelenheter. De tidligere foretatte endringsarbeidene er utført uten tillatelse. Tiltak som griper inn i branncellebegrensende bygningsdeler og bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 93, 1. ledd, bokstav c og e.

Det søkes nå om godkjennelse i ettertid. I henhold til gebyrregulativets § 4-3 vil det bli ilagt et tilleggsgebyr på 50 % av fullt behandlingsgebyr ("igangsetting uten tillatelse").

**Gjeldende plangrunnlag:**
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, reguleringsplan S- 444 vedtatt 22.07.1952.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Det oppgis at hybelhuset i dag har 27 hybler og en 2-roms bestyrerleilighet. Etter ombygging/teknisk oppgradering, får bygget 19 hybler og en bestyrerleilighet. Det oppgis videre at Oslo kommunes parkeringsnorm (for biler og sykler) er ivaretatt.

Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

**Avfallsplan:**
Forenklet avfallsplan er godkjent den 21.01.2005.

**Ansvar:**
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- Enerhaugen Arkitektkontor AS: Ansvarlig prosjekterende/kontrollerende – samtlige bygningstiltak, tiltakskl. 2.
- Tømrermester Kjetil Eriksen as: Ansvarlig utførende/kontrollerende . diverse brannteknisk oppgradering i hybelhus, tiltakskl. 2.

**Kontroll:**
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

**Ferdigstillelse:**
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Jorunn Dyrset Røe
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421, OSLO

Vedlegg:
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 14 NOV. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413290-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ENEBAKKVEIEN 72 | Eiendom: | 236/45/0/0 |
| Tiltakshaver: | Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest | Adresse: | Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Sørligata 8A, 0577 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## GODKJENNING AV FORETAK - ENEBAKKVEIEN 72

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

**Til tidligere gitt tillatelse av 25.01.2005 foreligger det søknad om nytt ansvarlig foretak av 07.11.2005.**

**Søknaden omfatter nytt ansvarlig foretak for fagområdene PRO/KPR/UTF/KUT brannalarmanlegg, tiltakskl. 2.**

**I medhold av plan- og bygningsloven godkjennes søknad om ansvarsrett.**

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

**Ansvar:**
AUTRONICA FIRE AND SECURITY AS: PRO/KPR/UTF/KUT brannalarmanlegg, tiltakskl. 2.

**Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:**
Det oppgis i søknaden at det må anlegges nytt varslingsanlegg for eiendommen. I opprinnelig søknad var det forutsatt at opprinnelig anlegg kunne benyttes. Endringen er i henhold til den samlede plan- og bygningslovgivning, og Plan- og bygningsetaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

**Klageadgang:**
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421, OSLO

**Vedlegg:**
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling

KOPI

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Sørligata 8A
0577 OSLO

Dato: 11 OKT. 2007

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200413290-12<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ingrid B. Sæther | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | ENEBAKKVEIEN 72 | Eiendom: | 236/45/0/0 |
| Tiltakshaver: | Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest | Adresse: | Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO |
| Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS | Adresse: | Sørligata 8A, 0577 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Bruksendring |

## FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 72

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Kopi til:
Eiendomselskapet Bjørgulv Stavenes Invest, Postboks 4787 Bedriftssenteret Nydalen, 0421 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

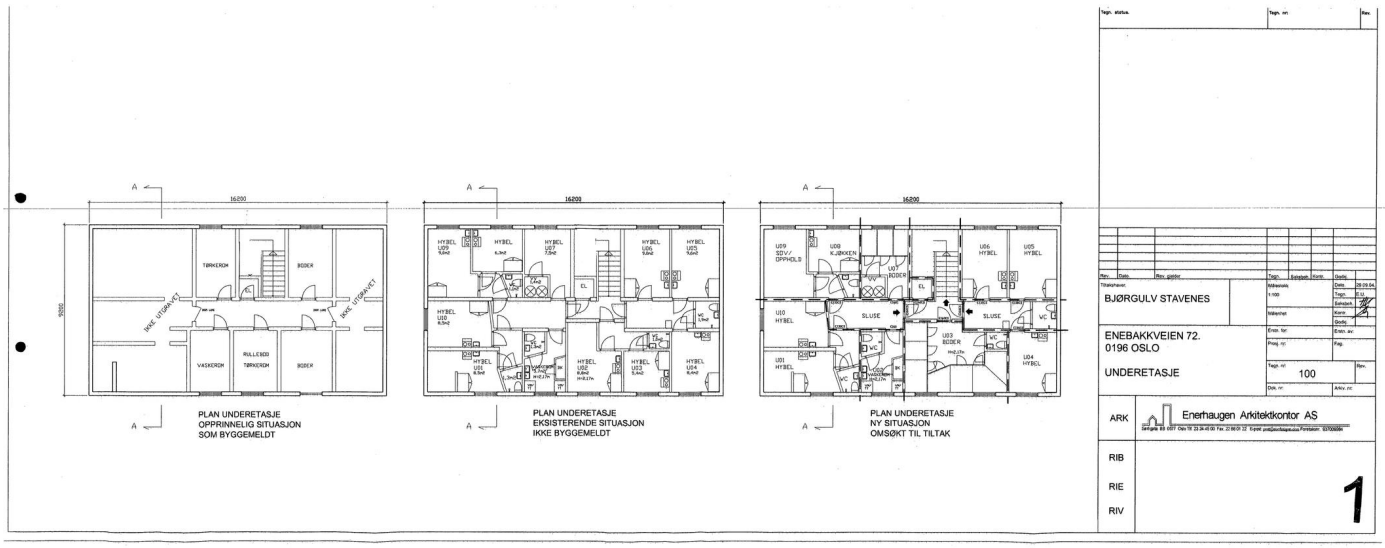
Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

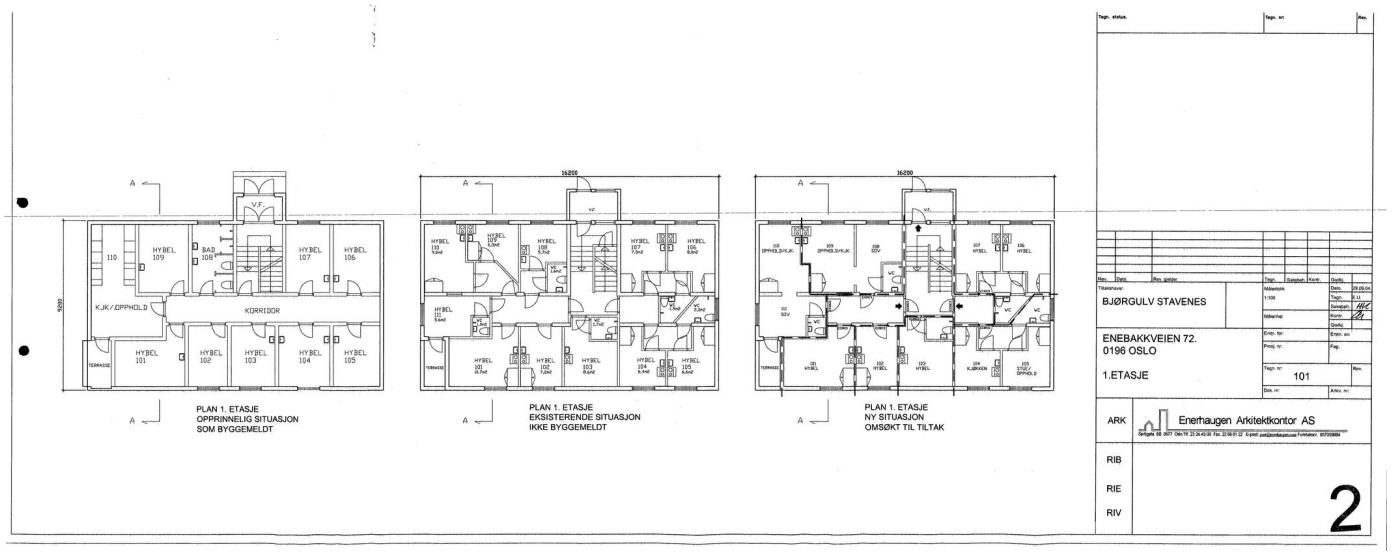
# NOTATBLAD

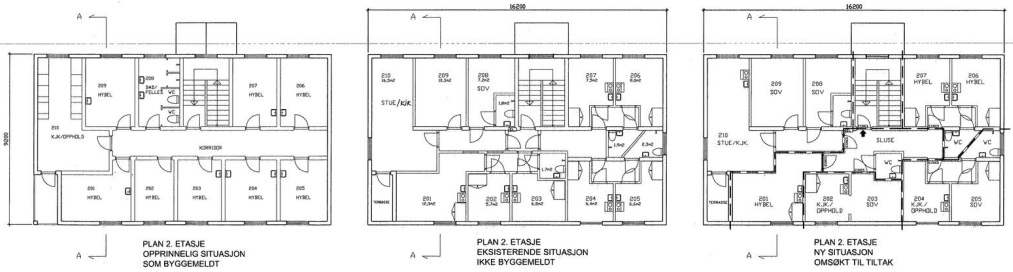
| | | | |
|---|---|---|---|
| Arbeidsste (Matrisenumm adresse) | Gnr / Bnr: | 236 / 45 | Saksnummer |
| Arbeidets c bygningens art | Adresse: | ENEBAKKVEIEN 72 | Innlevert |
| | Saksnr: | 2004/13290 | |
| Tiltakshave | Registrert dato: | 07122004 | |
| Ansvarlig søker | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ~~1~~ | | 16 | | 31 | | 46 | | 61 | | 76 | | 91 | | | | | | | |
| ~~8~~ | | 17 | | 32 | | 47 | | 62 | | 77 | | 92 | | | | | | | |
| ~~9~~ | | 18 | | 33 | | 48 | | 63 | | 78 | | 93 | | | | | | | |
| ~~4~~ | | 19 | | 34 | | 49 | | 64 | | 79 | | 94 | | | | | | | |
| 5 | | 20 | | 35 | | 50 | | 65 | | 80 | | 95 | | | | | | | |
| 6 | | 21 | | 36 | | 51 | | 66 | | 81 | | 96 | | | | | | | |
| 7 | | 22 | | 37 | | 52 | | 67 | | 82 | | 97 | | | | | | | |
| 8 | | 23 | | 38 | | 53 | | 68 | | 83 | | 98 | | | | | | | |
| 9 | | 24 | | 39 | | 54 | | 69 | | 84 | | 99 | | | | | | | |
| 10 | | 25 | | 40 | | 55 | | 70 | | 85 | | 100 | | | | | | | |
| 11 | | 26 | | 41 | | 56 | | 71 | | 86 | | | | | | | | | |
| 12 | | 27 | | 42 | | 57 | | 72 | | 87 | | | | | | | | | |
| 13 | | 28 | | 43 | | 58 | | 73 | | 88 | | | | | | | | | |
| 14 | | 29 | | 44 | | 59 | | 74 | | 89 | | | | | | | | | |
| 15 | | 30 | | 45 | | 60 | | 75 | | 90 | | | | | | | | | |

Nr. 18.792 sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-2000


A
16200
TØRKEROM
BØDER
IKKE UTGRAVET
VASKEROM
RULLEBØD
TØRKEROM
BØDER
IKKE UTGRAVET
9000
PLAN UNDERETASJE
OPPRINNELIG SITUASJON
SOM BYGGEMELDT
HYBEL U09 9,0m2
HYBEL
HYBEL U07 7,0m2
HYBEL U06 9,0m2
HYBEL U05 9,0m2
HYBEL U10 8,0m2
HYBEL U02 9,0m2
HYBEL U03 9,0m2
HYBEL U04 9,0m2
PLAN UNDERETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON
IKKE BYGGEMELDT
U09 SOV./ OPPHOLD
U08 KJØKKEN
U07 BØDER
U06 HYBEL
U05 HYBEL
U00 HYBEL
SLUSE
U03 BØDER
U04 HYBEL
U01 HYBEL
PLAN UNDERETASJE
NY SITUASJON
OMSØKT TIL TILTAK
Tegn. status.
Tegn. nr.
Rev.
Rev.
Dato.
Rev. gjelder
Tegn.
Sjekket.
Kontr.
Godkj.
Tiltakshaver:
BJØRGULV STAVENES
Målestokk
1:100
Dato.
05.09.04.
Tegn.
KVJ
Sjekket.
Målestokk
Kontr.
Godkj.
ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO
Eiend. bet.
Eiend. av.
Prosj. nr.
Reg.
UNDERETASJE
Tegn. nr.
100
Rev.
Dok. nr.
Arkiv. nr.
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
RIB
RIE
RIV
1


A
V.F.
110
HYBEL 109
BAD 108
HYBEL 107
HYBEL 106
KJK./OPPHOLD
KORRIDOR
HYBEL 101
HYBEL 102
HYBEL 103
HYBEL 104
HYBEL 105
TERRASSE
16200
PLAN 1. ETASJE
OPPRINNELIG SITUASJON
SOM BYGGEMELDT
PLAN 1. ETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON
IKKE BYGGEMELDT
PLAN 1. ETASJE
NY SITUASJON
OMSØKT TIL TILTAK
BJØRGULV STAVENES
ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO
1.ETASJE
101
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
RIB
RIE
RIV
2




PLAN 2. ETASJE
OPPRINNELIG SITUASJON
SOM BYGGEMELDT

PLAN 2. ETASJE
EKSISTERENDE SITUASJON
IKKE BYGGEMELDT

PLAN 2. ETASJE
NY SITUASJON
OMSØKT TIL TILTAK

Tegn. status. | Tegn. nr. | Rev.

Rev. | Dato. | Rev. gjelder | Tegn. | Sjekket | Kontr. | Godkj.

Tiltakshaver:
BJØRGULV STAVENES

ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO

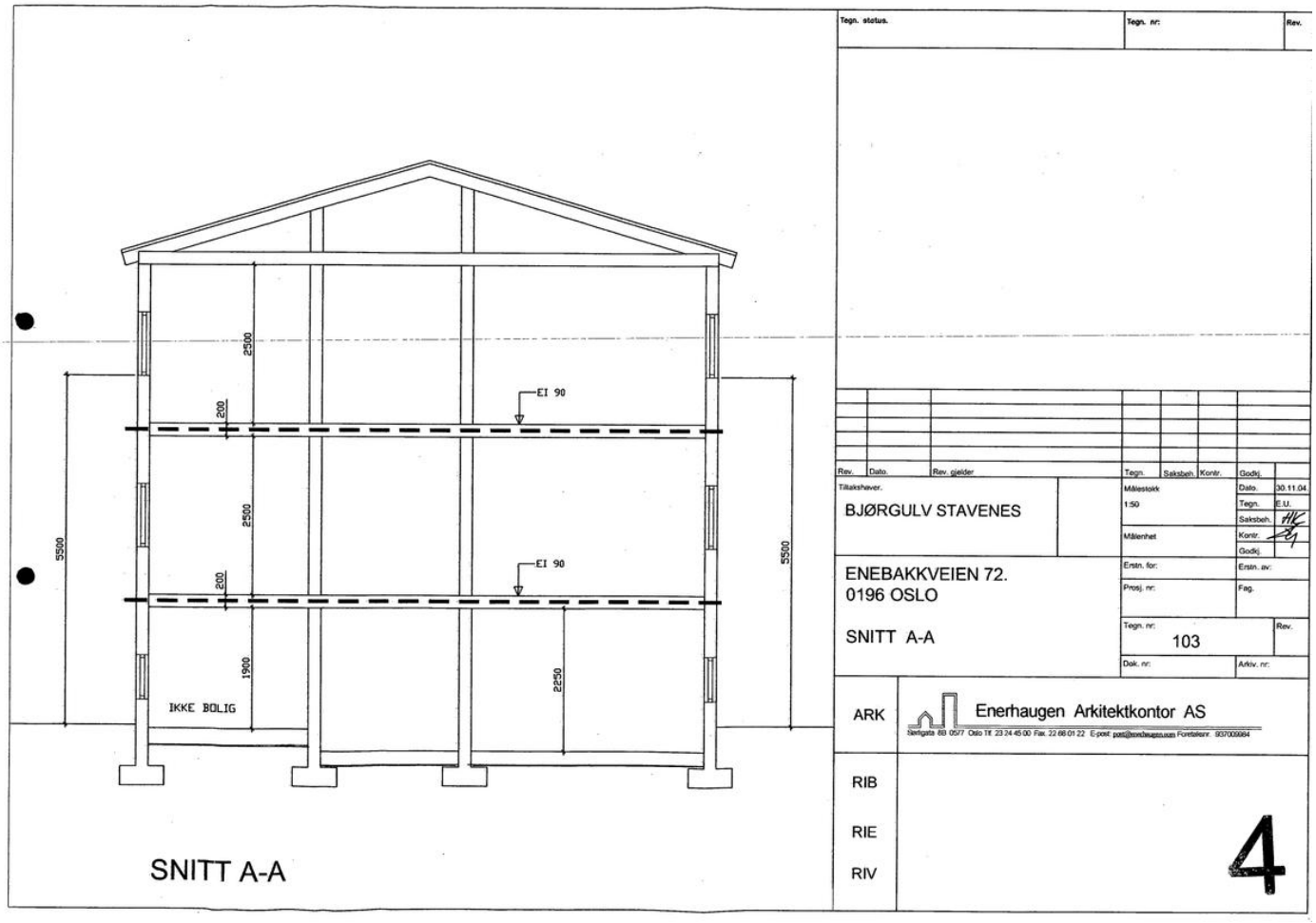
2. ETASJE

Målestokk 1:100
Målenhet
Dato: 29.09.04
Tegn.: ELU
Sjekket:
Kontr.:
Godkj.:
Endr. kjr.:
Endr. av:
Prosj. nr.:
Fag:
Tegn. nr.: 102
Rev.:
Dok. nr.:
Arkiv. nr.:

ARK | Enerhaugen Arkitektkontor AS
Gamlevei 69 0577 Oslo Tlf: 22 24 40 00 Fax: 22 98 91 22 E-post: post@enerhaugen.no Foretaksnr. 974720884

RIB
RIE
RIV

3


Tegn. stotus.
Tegn. nr:
Rev.
2500
200
EI 90
2500
200
EI 90
5500
5500
1900
2250
IKKE BOLIG
Rev.
Dato.
Rev. gjelder
Tegn.
Saksbeh.
Kontr.
Godkj.
Tiltakshaver.
BJØRGULV STAVENES
Målestokk
1:50
Dato.
30.11.04
Tegn.
E.U.
Saksbeh.
Målenhet
Kontr.
Godkj.
ENEBAKKVEIEN 72.
0196 OSLO
Ernstn. for:
Ernstn. av:
Prosj. nr:
Fag.
SNITT A-A
Tegn. nr:
103
Rev.
Dok. nr:
Arkiv. nr:
ARK
Enerhaugen Arkitektkontor AS
RIB
RIE
RIV
4
SNITT A-A

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 09.05.2022 |
|---|---|---|---|
| Bente Nygård | 201707571 - 6<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Vegard Riise | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | ENEBAKKVEIEN 72 | Eiendom: | 236/45/0/0 |
| Tiltakshaver: | ENEBAKKVEIEN OSLO AS | Søker: | Enerhaugen Arkitektkontor AS |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

## Ferdigattest - Enebakkveien 72

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for etablering av nye baderom i 1. etasje, mottatt 21.04.2022.**

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 201707571** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan 1. etasje | A204 | 07.04.2017 | 1/13 |

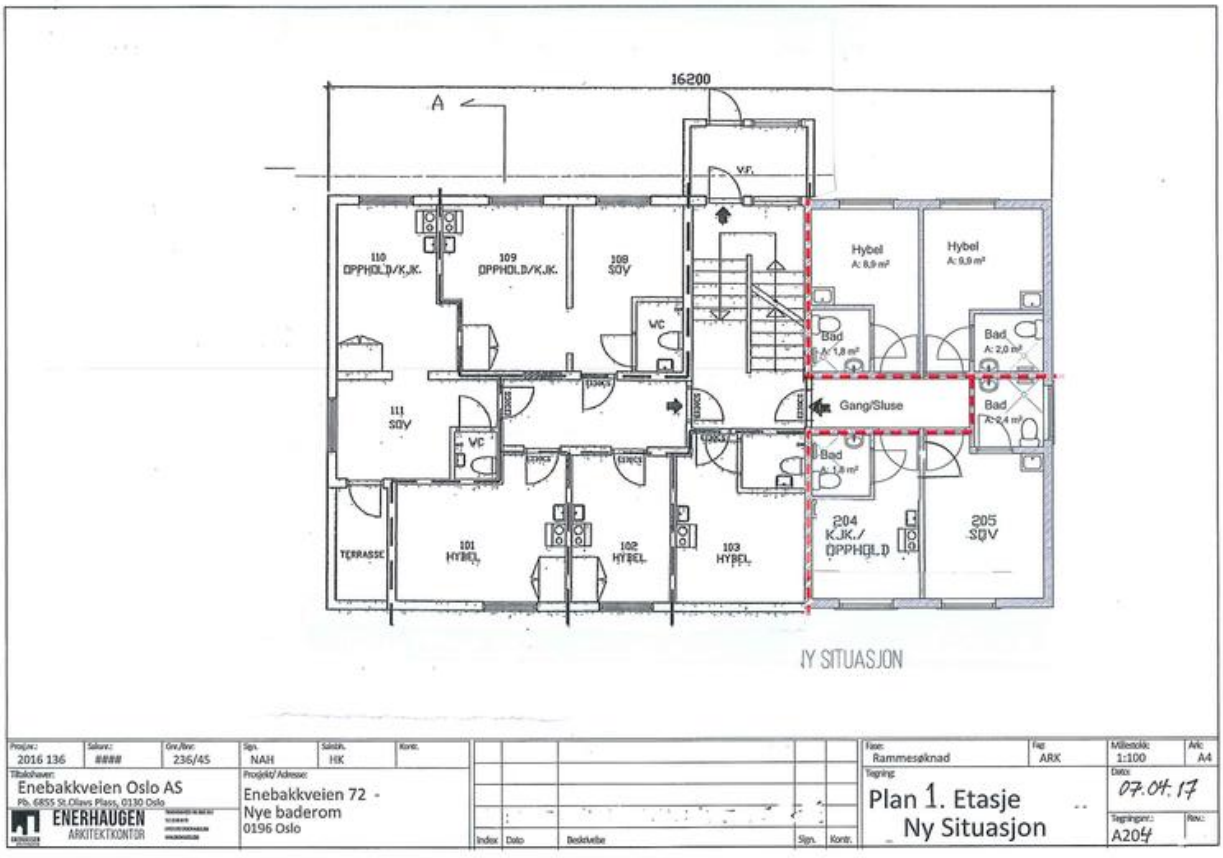
## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Vegard Riise - saksbehandler***
***Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ENEBAKKVEIEN OSLO AS, Postboks 6855 St. Olav Plas, 0130 OSLO


16200
A
V.F.
110
OPPHOLD/K.K.
109
OPPHOLD/K.K.
108
SOV
WC
Hybel
A: 8,9 m²
Hybel
A: 9,9 m²
Bad
A: 1,8 m²
Bad
A: 2,0 m²
Gang/Sluse
Bad
A: 2,4 m²
111
SOV
WC
Bad
A: 1,8 m²
TERRASSE
101
HYBEL
102
HYBEL
103
HYBEL
204
KJK./
OPPHOLD
205
SOV
NY SITUASJON
Proj.nr.: 2016 136
Saksnr.: ####
Grn./Bnr.: 236/45
Sign.: NAH
Sakstn.: HK
Kontr.
Tiltakshaver: Enebakkveien Oslo AS
Pb. 6855 St.Olavs Plass, 0130 Oslo
ENERHAUGEN ARKITEKTKONTOR
Prosjekt/ Adresse: Enebakkveien 72 - Nye baderom 0196 Oslo
Index
Dato
Beskrivelse
Sign.
Kontr.
Fase: Rammesøknad
Fag: ARK
Målestokk: 1:100
Ark: A4
Tegning: Plan 1. Etasje Ny Situasjon
Dato: 07.04.17
Tegningsnr.: A204
Rev.:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[2] *11 50 60

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Støttemur

Arbeidssted
Enebakkveien 72

Matr.nr.
73/1582

Byggherre

Oslo kommune,Veivesenet
Herslebsgate 19,

OSLO 5

Ansvarshavende

Siv.ing. Eilif Eggen
Oslo Veivesen
Herslebsgate 19

OSLO 5

KR/AG
Dato

12.februar 1975

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For byg[illegible]ingssjefen

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] *20 72 10

**Approbasjon.**

| Arbeidssted | Journalnr. | Tegn. nr. |
|---|---|---|
| Enebakkveien 72 | 73/1582 | 1- |
| Arbeidets art: Støttemur. | Innlevert: 8/5-73 | |
| Bygningens art | | |
| Byggherre: Oslo kommune, veivesenet, Trondheimsvn. 5, Oslo- | | |
| Byggemelder: " " " | | |

Dato 14. mai 1973 IB/GL

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

**Det vises til vår påtegning av 11/5-73 på kartet.**

**Drens og overvann forutsettes ledet bort på en tilfredsstillende måte.**

**Det forutsettes at intet arbeide igangsettes før det er undersøkt i vannverket, lysverket og televerket om eventuelle ledningers eller kablers beliggenhet.**

**Betryggende beskyttelse (gjerde, beplantning e.l.) må anordnes på toppen av muren (kfr. kontrollören.)**

**I henhold til bygningsvedtektens § 97 overlates kontrollen av arbeidets utførelse og statiske beregninger til Oslo veivesen.**

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

og til «Alminnelige bestemmelser» på —·— _____

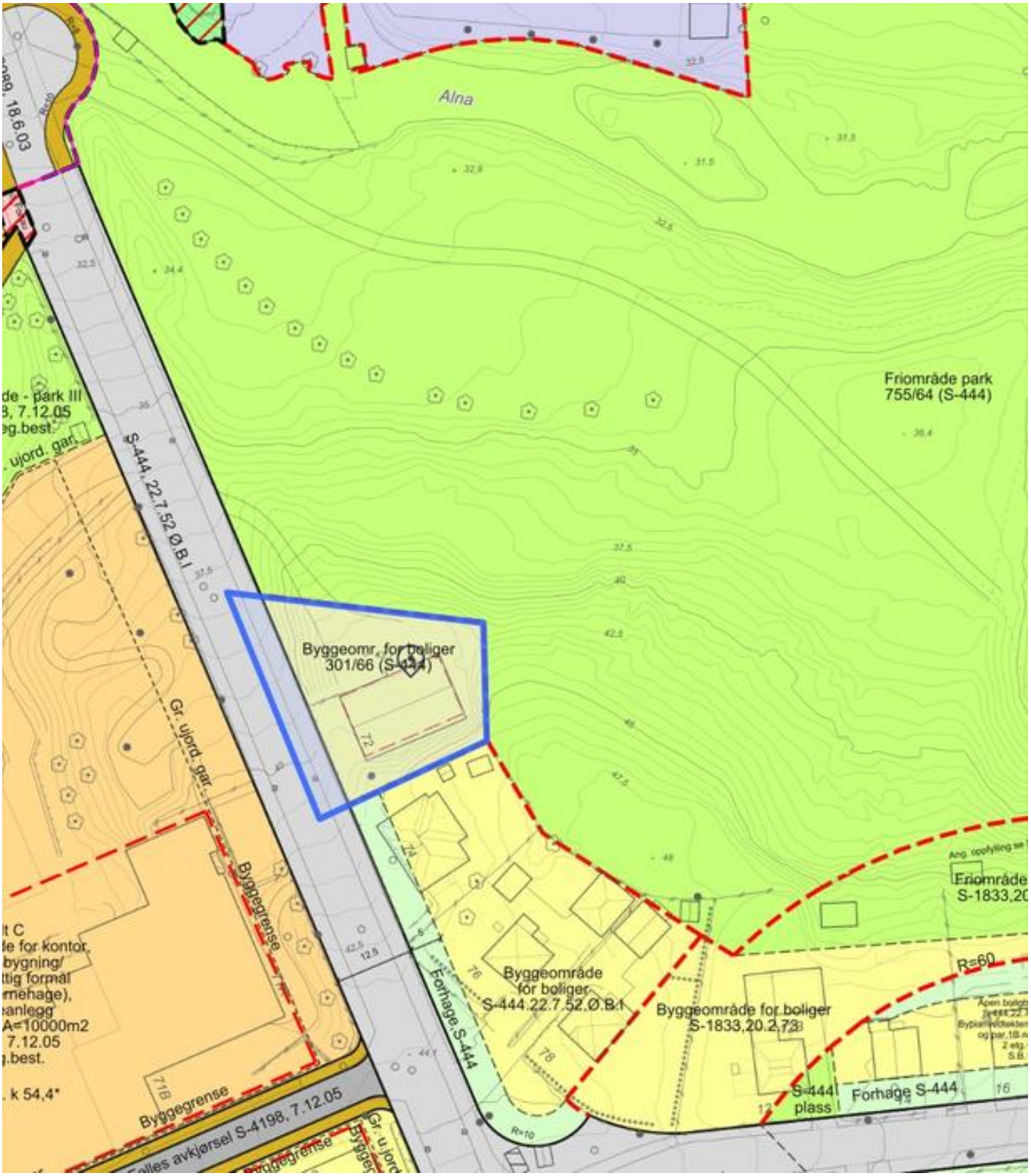
**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:**

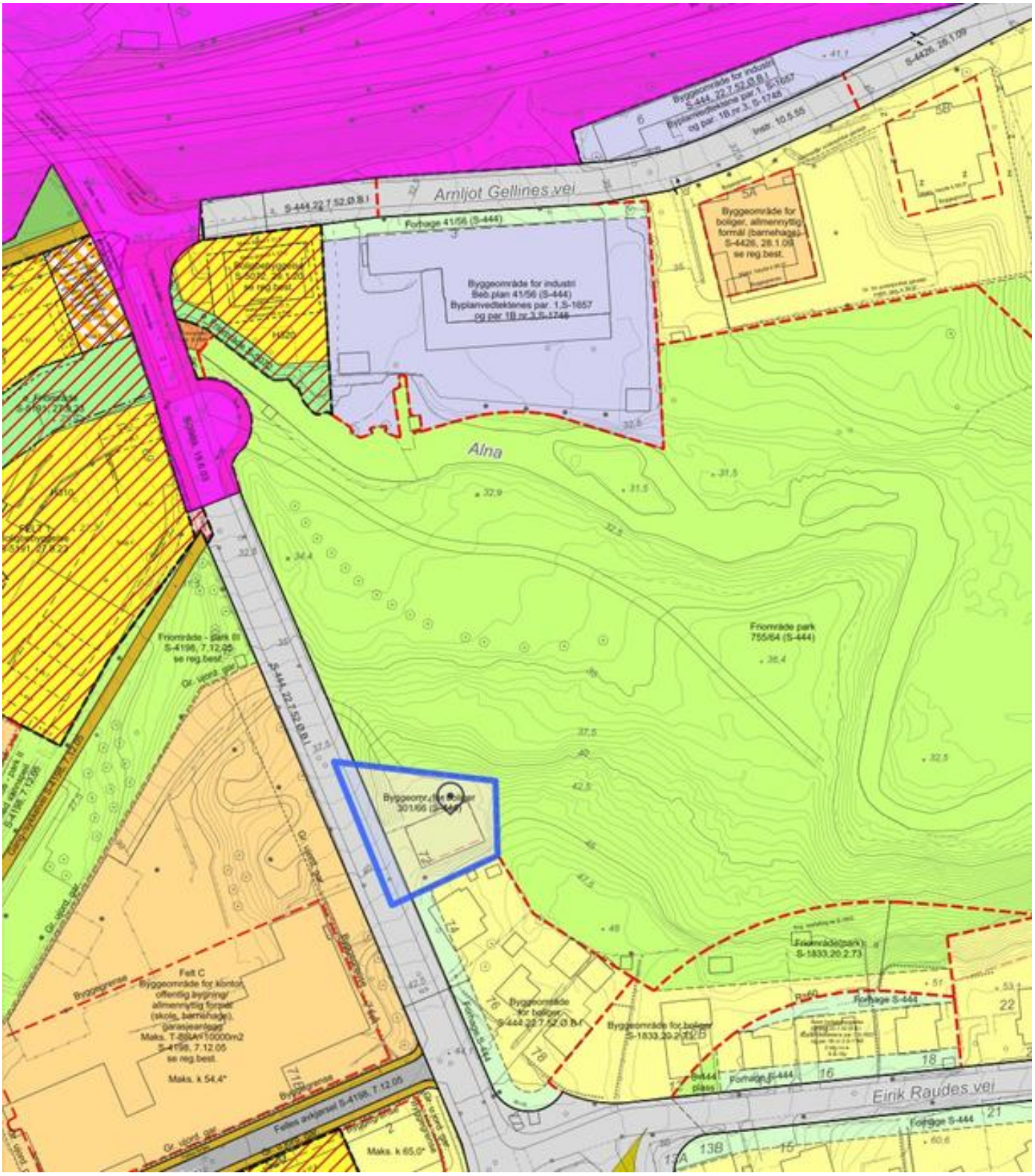
- ☐ A. ansvarshavende være godkjent.
- ☐ B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- ☐ C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- ☐ C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- ☐ D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- ☐ E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- ☐ F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- ☐ G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- ☐ H.
- ☐ I.
- ☐ J.

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

A. Gjerstad
bem. I. Bue

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


Alna
Friområde park
755/64 (S-444)
S-444, 22.7.52 Ø.B.I
Byggeomr. for boliger
301/66 (S-444)
Gr. ujord. gar.
Byggegrense
Byggeområde
for boliger
S-444.22.7.52.Ø.B.I
Byggeområde for boliger
S-1833,20.2.73
Forhage S-444
S-444
plass
Forhage S-444
R=60
Byggegrense
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Byggegrense
R=10


Arnljot Gellines vei
Forhage 41/56 (S-444)
Byggeområde for industri
Bebplan 41/56 (S-444)
Byplanvedtektenes par. 1,5-1657
og par 1B nr 3,5-1748
Byggeområde for boliger, allmennyttig formål (barnehage)
S-4426, 28.1.09
se reg.best.
Alna
Fnområde park
755/64 (S-444)
Fnområde - park III
S-4198, 7.12.05
se reg.best
Felt C
Byggeområde for kontor, offentlig bygning/ allmennyttig formål (skole, barnehage), garasjeanlegg
Maks. T-BRA 10000m2
S-4198, 7.12.05
se reg.best
Maks. k 54,4*
Maks. k 65,0*
Byggegrense
Felles avkjørsel S-4198, 7.12.05
Fnområde(park)
S-1833.20.2.73
Byggeområde for boliger
S-1833.20.2.12B
Forhage S-444
Eink Raudes vei
S-444 plass
138
15
16
18
21
22

Oslo

# 30166

Mindre vesentlig endring av stadfestet plan fra offentlig park til bolig. Enebakkveien 72.

30166 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

**Vedtaksdato:** 15.06.1966
**Vedtatt av:** Bygningsrådet
**Vedtaksdokumenter:** 196602481
**Lovverk:** PBL 1985 eller før
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** S-444

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-444

Regulering av Østre Bydel I.

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

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

*Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.*

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

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

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

BYPLANVEDTEKT.

paragraf 1

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

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

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

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

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

paragraf 2

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

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

paragraf 3

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

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

paragraf 4

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

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

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

paragraf 5

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

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

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

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

paragraf 6

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

paragraf 7

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

paragraf 8

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

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

paragraf 9

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

paragraf 10

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

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

Paragraf 11

Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

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

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

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

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

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

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

7.Y. UTGÅR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

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

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

Paragraf 12

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

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721274/26130616
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 69

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 661607 | 200 | 21.8.2007 | FESTEKONTRAKT<br>FESTEKONTRAKT - VILKÅR |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 236 | 45 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Doknr: 661607 Tinglyst: 21.08.2007
STATENS KARTVERK

Ark.: Festeavtale Enebakkveien 72, 12.12.2005.

Kontrakt om feste av tomteareal.

**Returadresse etter tinglysing:**
BS Eiendomsutvikling AS, p.b. 3131 Elisenberg, 0207 OSLO

Opplysninger som skal tinglyses:

**1. Eiendommen.**

| Kommunenr.: | Kommunenavn: | Gårdsnr.: | Bruksnr.: | |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 236 | 45 | |

**2. Bortfestes av:**

| Fødselsnr. (11) siffer/Organisasjonsnr. (9siffer): | Navn: | Idiell andel: |
|---|---|---|
| 07 09 55 (pers.nr.) | Bjørgulv Stavenes | 1/1 |

**3. Til:**

| Fødselsnr. (11) siffer/Organisasjonsnr. (9 siffer): | Navn: | Idiell andel: |
|---|---|---|
| 988 872 318 (org.nr.) | Enebakkveien Oslo AS | 1/1 |

| **4. Festeavgift pr. år:** | **Tomteverdi:** |
|---|---|
| Kr. 49.000,- | Kr. 490.000,- |

| **5. Festetid:** | **Opprettet:** |
|---|---|
| **Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.** | 12.12.2005 |

**6. Panterett for festeavgiften.**
Bortfesteren har panterett for festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser, som festeren har påheftet tomta.

**7. Suplerende tekst:**

**8. Beliggenhet.**

**Feste av areal på eiendommen gnr. 236 bnr. 45.**

Det festete arealet gjelder alt areal innenfor gnr. 236 bnr. 45 i Oslo kommune. Jfr. vedlagte kopi av arealbekreftelse fra Oslo kommune 1.3. 2002, på arealomfang 929 kvm..

**9. Bebyggelse.**

Fester eier på det festede arealet eksisterende leilighetsbygning på ca. 165 kvm. grunnflate, totalt bygnings areal alle etasjer ca. 500 kvm..

**10. Innløsning.**

Innløsning reguleres av til enhver tid gjeldende lov og forskrift.

**11. Betaling og regulering av festeavgift.**

Festeavgiften pr. år kr. 49.000,-. Festeavgiften betales forskuddsvis den 15.01. hvert år. Bortfester har hvert år rett til å regulere festeavgiften i samsvar med endringene i konsumprisindeksen. Endringen i festeavgiften beregnes ved å benytte indekstallet for januar måned før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for januar måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

**12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter.**

Fester har ved festets ikrafttreden fått rett til å benytte de fellesinvesteringer som finnes (vannforsyning, avløpsanlegg og lignende). Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer for renovasjon, vann, avløp etc..

**13. Tomt, parkering m.v..**

Fester er kjent med reguleringsplanen for området, og tomtegrensene.
Fester gis rett til å benytte det arealet, som bortfester eier eller har bruksrett til.

Festeren må årlig dekke vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting.

**14. Råderett over tomta.**

Fremfeste av tomtearealet er tillatt, uten bortfesters samtykke. Bortfester forutsetter dog at minimum vilkårene i denne festekontrakten blir videreført til ny fester.

Trær innenfor festearealet kan avvirkes uten bortfesters samtykke.

**15. Fremtidig utvikling – evt. nybygg på tomtearealet.**

**Nybygg på tomteområdet som fester etter søknad til Oslo kommune får godkjent, er tillatt av bortfester uten at basis for festeavgift økes fra bortfesters side.**

**16. Overføring av festerett.**

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

**17. Mislighold – heftelser.**

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

**18. Tinglysing og omkostninger.**

Alle lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av bortfester.

**19. Kontraktsforutsetning.**

Kontrakten er betinget av at eventuelle nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**20. Underskrifter.**

**Dato: 12.12. 2005**

**Bortfesters underskrift.** **Gjentatt med blokkbokstaver:**
**BJØRGULV STAVENES (070955**

**Festers underskrift.** **Gjentatt med blokkbokstaver:**
**ENEBAKKVEIEN OSLO AS (988 872 318)**

Returneres til:

# Skjøte

*BS Eiendomsutvikling AS*
*P.b. 3131 Elisenberg*
*0207 OSLO*

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

| Kommunenr | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr | Ideell andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **0301** | OSLO | 236 | 45 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Overdragelsen gjelder bygg på festet Grunn | [ ] Nei | [X] Ja | Overdragelsen omfatter transport av festeretten | [ ] Nei | [X] Ja |
| Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale | [ ] Nei | [X] Ja | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser | [ ] Nei | [X] Ja |

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [X] Bolig-B eiendom [ ] Fritids-F eiendom [ ] Forretning/V kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] Frittligg. FB enebolig [ ] Tomanns-TB bolig [ ] Rekkehus/RK kjede [ ] Blokk-BL leilighet [X] AN Annet

**2. Kjøpesum**

**4.900.000,-**

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] Gave (helt 2 eller delvis) [ ] Ekspro-3 priasjon [ ] Tvangs-4 auksjon [ ] Skifte-6 oppgjør [ ] 8 Annet

**3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag**

*4.900.000,-*

**4. Overdras fra**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Ideell andel |
|---|---|---|
| **070955** | **BJØRGULV STAVENES** | **1/1** |

**5. Til**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Fast bosatt i Norge | Ideell andel |
|---|---|---|---|
| **988 872 318** | **Enebakkveien Oslo AS** | [X] Ja [ ] Nei | 1/1 |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |
| | | [ ] Ja [ ] Nei | |

**6. Særskilte avtaler**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)**

SOM NY FESTER AV DENNE EIENDOMMEN, GODKJENNER JEG DE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER SOM FØLGER AV FESTEKONTRAKTEN.

**7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider mot bestemmelsen i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 97 § 22, tredje ledd. (Utdrag): "Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte".

Sted, dato
OSLO 12.12.2005

Kjøpers/erververs underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**Bjørgulv Stavenes**
**For: Enebakkveien Oslo AS**

**8. Erklæring om sivilstand m.v.**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?
☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato
OSLO 12.12.2005

Utsteders underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**BJØRGULV STAVENES**

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har undertegnet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ÅSE CHRISTENSEN

Adresse
Karlstadgt 12B, 0553 Oslo

2. Vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HENRIK ØISTAD

Adresse
PILESTREDET 75C, 0354 OSLO

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**BJØRGULV STAVENES**

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721276/26130626
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 70

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 58426 | 105 | 15.10.1999 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 135 | 3 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

DAGBOK NR. 58426
NEKTET TINGLYST 9 11 1999 Nektelsen omgjort
SAK NR. 24 1999 3 12 1999

58426

# ERKLÆRING OM RETT TIL ENTREPRISER

Norex Group AS, org.nr. 950 631 848 og Lodalen Eiendom AS, org.nr. 979 582 676 forplikter seg ved denne erklæring til å gi PEAB AS, org.nr. 945 756 853 og PEAB Norge AS, org.nr. 981 032 411 eller deres rettsetterfølgere rett til å utføre entreprisene for samtlige nybygg og samtlige ombygningsarbeider i eksisterende bygg på de nedenstående eiendommer, som eies eller festes av Norex Group AS eller Lodalen Eiendom AS, i henhold til Samarbeidsavtale av 22. desember 1998 mellom Norex Group AS og PEAB AS.

PEAB AS eller PEAB Norge AS skal utføre alle entreprisene til selvkost, herunder innkjøpte tjenester og nedlagte kostnader, med et påslag på 11%. Hjemmelshaver skal ha fullt innsyn i selvkostberegningene og partene skal samarbeide for å oppnå lavest mulig selvkost i forhold til kvalitet.

Eiendommene, som alle ligger i Oslo kommune, er som følger:

Gnr. 135, bnr. 3, Arnljot Gellinesvei 11
Gnr. 233, bnr. 270, Konowsgate 64
Gnr. 236, bnr. 1, Arnljot Gellinesvei 9
Gnr. 236, bnr. 2, Arnljot Gellinesvei 11 – 27
Gnr. 236, bnr. 36, Enebakkveien 64 B
Gnr. 236, bnr. 40, Enebakkveien 65
Gnr. 236, bnr. 44, Enebakkveien 71
Gnr. 236, bnr. 45, Enebakkveien 72
Gnr. 236, bnr. 52, Konowsgate 66
Gnr. 236, bnr. 71, Konowsgate 83 B

Doknr. 58426 Tinglyst 15.10.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Denne erklæring kan tinglyses av PEAB AS og PEAB Norge AS på eiendommene. Retten skal hvile på eiendommene og må respekteres av senere eiere.

Oslo, den 10/10 oktober 1999

for Norex Group AS
Kjell G. Finstad

for Lodalen Eiendom AS
Kjell G. Finstad

# ERKLÆRING
# OM
# RETT TIL ENTREPRISER

Norex Group AS, org.nr. 950 631 848 og Lodalen Eiendom AS, org.nr. 979 582 676 forplikter seg ved denne erklæring til å gi PEAB AS, org.nr. 945 756 853 og PEAB Norge AS, org.nr. 981 032 411 eller deres rettsetterfølgere rett til å utføre entreprisene for samtlige nybygg og samtlige ombygningsarbeider i eksisterende bygg på de nedenstående eiendommer, som eies eller festes av Norex Group AS eller Lodalen Eiendom AS, i henhold til Samarbeidsavtale av 22. desember 1998 mellom Norex Group AS og PEAB AS.

PEAB AS eller PEAB Norge AS skal utføre alle entreprisene til selvkost, herunder innkjøpte tjenester og nedlagte kostnader, med et påslag på 11%. Hjemmelshaver skal ha fullt innsyn i selvkostberegningene og partene skal samarbeide for å oppnå lavest mulig selvkost i forhold til kvalitet.

Eiendommene, som alle ligger i Oslo kommune, er som følger:

Gnr. 135, bnr. 3, Arnljot Gellinesvei 11
Gnr. 233, bnr. 270, Konowsgate 64
Gnr. 236, bnr. 1, Arnljot Gellinesvei 9
Gnr. 236, bnr. 2, Arnljot Gellinesvei 11 – 27
Gnr. 236, bnr. 36, Enebakkveien 64 B
Gnr. 236, bnr. 40, Enebakkveien 65
Gnr. 236, bnr. 44, Enebakkveien 71
Gnr. 236, bnr. 45, Enebakkveien 72
Gnr. 236, bnr. 52, Konowsgate 66
Gnr. 236, bnr. 71, Konowsgate 83 B

Denne erklæring kan tinglyses av PEAB AS og PEAB Norge AS på eiendommene. Retten skal hvile på eiendommene og må respekteres av senere eiere.

Oslo, den 10/10 oktober 1999

for Norex Group AS
Kjell G. Finstad

for Lodalen Eiendom AS
Kjell G. Finstad

15 OKT 1999
58426

DAGBOK NR. 58426
NEKTET TINGLYST 9 / 11 1999
SAK NR. 216/1999

Nektelsen omgjort
3 / 12 1999

Thomas Johansson
Dommerfullmektig

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721281/26130651
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 73

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 510358 | 105 | 29.6.1959 | BESTEMMELSE OM GJERDE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 236 | 45 | 0 | 0 |

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/510358/105
Uthentet 2025-04-07 09:49


10358 - 59 /

**Erklæring** 30. juni

*vedrørende*

Enebakkveien 72.
Eiendom

Gjerde.
Arbeidets art

59/1424
Bygn.kontr. j.nr.

*Den* 17/6-59 *har Oslo bygningsråd-bygningssjef i henhold til § 8 i bygningsvedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i*

*samme vedtekts §* 148,6

*byggeforskriftenes kap.* *§*

*byplanvedtekt av*

*i anledning:* plasering av gjerde.

Byggherren seg
~~xxx~~ *forplikter* ~~xxx~~ *og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det.*

*Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.*

*Oslo, den* .....

A.S. KVÆRNER BRUG

Byggherrens underskrift

A.S. KVÆRNER BRUG

Skjøtelsenhavers underskrift.

SIP-57. Ek.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721279/26130641
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 75

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 503612 | 105 | 22.2.1967 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 236 | 45 | 0 | 0 |

[X] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1967/503612/105
Uthentet 2025-04-07 09:49


Fa. 3le/2 1967.
22. feb. V

ERKLÆRING

HYBELHUSBEBYGGELSE I ENEBAKKVEIEN 72.

Etter anmodning fra Sivilforsvarets Sentralledelse erklærer vi hermed at fremtidige leieboere i prosjektert hybelhus i Enebakkveien 72 vil bli skaffet tilfluktsromsplass i et av de planlagte hybelhus i Enebakkveien 71, eller på annen tilfredsstillende måte godkjent av Sivilforsvaret.

Bygn.vesenets j.nr. 65/3409.

Kværner Brug, 9. februar 1967.

A.S KVÆRNER BRUG

Fa. att. av 15/3-1966 for A/S Kværner Brug reg. 27/6-1892 at selsk. styre er Frithjof Lind, formann, Erik Anker, Harald Diesen og Kjell B. Langballe, at selskapets firma tegnes av to av styrets medlemmer i forening.

RH/ln

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721280/26130646
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 76

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 508828 | 105 | 18.5.1966 | BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 236 | 45 | 0 | 0 |

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1966/508828/105
Uthentet 2025-04-07 09:49


A/S Kværner Brug, Kværnerveien 10, Oslo 1.

**ERKLÆRING** 8828 1966.
4/5.66.

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

~~gnr.~~ ~~bnr.~~ i Oslo.

Matr. nr. Enebakkveien 72.

gis herved i medhold av bygningsloven av 18. juni 1965 § 63.3 og 67 og bygningsvedtektene for Oslo av 11. oktober 1956, hvor disse ikke strider mot loven av 18. juni 1965, tillatelse til å ~~oppføre og~~ bebygge denne eiendom på følgende vilkår:

1. Enebakkveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde 5.0 m bred kjørebane.

Eieren plikter i henhold til foran nevnte bestemmelser når Oslo kommune forlanger det, straks å opparbeide vei til og langs den side av tomta hvor den har sin atkomst, å legge hovedkloakk (spillvann), herunder i tilfelle også særskilt overvannsledning til og langs eller over tomta.

Det kan ikke kreves at veigrunn blir utlagt og opparbeidet i større bredde enn fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, første ledd, og det kan ikke kreves lagt rør av større dimensjoner enn 305 mm.

Inntil vei og ledninger blir overtatt til vedlikehold av kommunen, påhviler vedlikeholdet grunneieren. (fester).

2. For det tilfelle at ovennevnte vei med eller uten ledninger opparbeides av andre enn eieren (fester) av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevnte eiendom og som går med til anlegg av regulert vei med eller uten ledninger å utlegge i slik bredde som fastsatt i bygningsloven av 18. juni 1965 § 47, nr. 1, og denne grunn blir uten videre kommunens eiendom uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelsen er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysningslovens § 14, annet avsnitt.
   Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til effektiv veibredde med rett til skjæring og fyllingsarealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.
3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelse i bygningslovens § 103.
4. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning. Er det stillet sikkerhet, disponerer kommunen sikkerheten til dette formål.

Oslo den 18/5 1966
A.S. KVÆRNER BRUG

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

Oslo den 18/5 1966
A.S. KVÆRNER BRUG

O. V. V. bl. 5 b. 1000. R. A. 6141/66.

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/VETLE THON ELLINGSEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0060/25
Vår referanse: 3721278/26130636
Bestilling: C3 2025-04-07 (6) 79

Dato
07.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 509696 | 105 | 31.5.1967 | ERKLÆRING/AVTALE |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 236 | 45 | 0 | 0 |

[√] Dokumentet følger vedlagt.

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

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



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

Dok. 9696/1967
31. mar V

**E R K L Æ R I N G.**

Undertegnede, som eier av matr. 72 Enebakveien, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen og som ikke kan avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av matr.nr. 72 Enebakveien, forplikter seg til å forbinde eiendommens overvannsavløp til offentlig overvannskloakk når som helst kommunen måtte forlange det, samt innbetale gjellende gebyr når hovedledning legges.

A.S. KVÆRNER BRUG

Sivilingeniør Bellsbakken

Eier av matr.nr. 72 Enebakveien

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysning og gebyr kr.....betalt

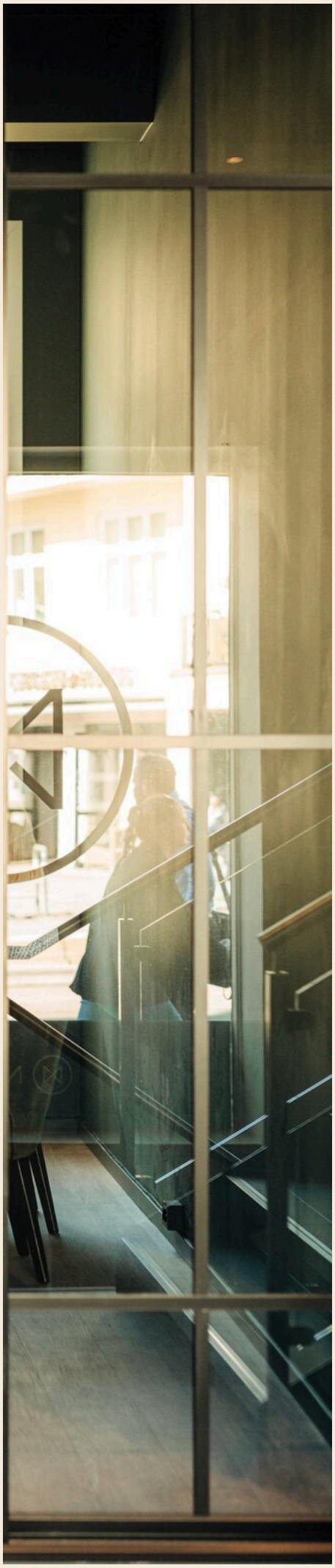
Oslo byskriverembete.....1967.

Velkommen til

# Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

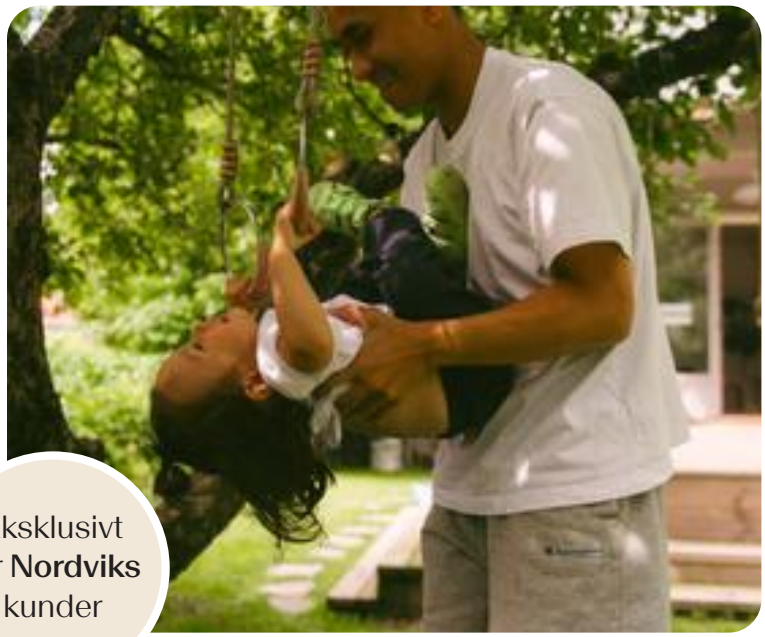


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
**22 12 90 00**

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

**1. Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

**10. Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

**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: 14-0074/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enebakkveien 72 - Andel 15 0196 OSLO
Matrikkel: Gnr 236, bnr 45 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:


**Mats V. Lomsdal**

Eiendomsmegler MNEF / Partner
P33 Eiendomsmegling AS
m.lomsdal@nordvikbolig.no
466 25 036