

Ekraveien 44



Velkommen til

Ekraveien 44



Salgsoppgaven produsert 4. mai 2025

Røa

Svært lekker og nyoppusset (2022) familiebolig over to plan m/høy standard -Stor, solrik hage-Garasje-Egen inng.til uetg

Prisantydning	10 890 000,-
Omkostninger	273 600,-
Totalpris	11 163 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 835,-
BRA-i	125 kvm
Totalt BRA	132 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1954

Megler	Klara Brandrud
Telefon	930 41 660
E-post	k.brandrud@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en svært lekker og familievennlig del av firemannsbolig over to plan med stor, solrik hage og garasje med el-billader. Nyoppusset 1. etg og dels kjeller i 2022 med eksklusive og påkostede løsninger som kjøkken fra Drømmekjøkkenet, enstavs eikeparket fra Kahrs, listefritt til tak og rundt vinduer, plassbygde garderober m.m. Boligen går over to plan med direkte inngang til begge plan fra felles trappeoppgang. Svært rolig og barnevennlig beliggenhet, med kort vei til både turområder, skoler, barnehager og kollektivtilbud.

- Nyoppusset i 2022
- Eksklusivt kjøkken fra Drømmekjøkkenet fra 2022
- Begge bad pusset opp i 2022
- Solrik markterrasse (ny i 2025) og egen hage mot syd
- Garasjeplass med elbillader
- Ny (2022) og lekker peis i stue
- Sogner til populære Bogstad barneskole

Arealer og innhold

BRA-i:	125 kvm
BRA-e:	7 kvm
Totalt BRA:	132 kvm
TBA:	28 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Kjellerstue, soverom og bad. Intern bod.
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 49 kvm.

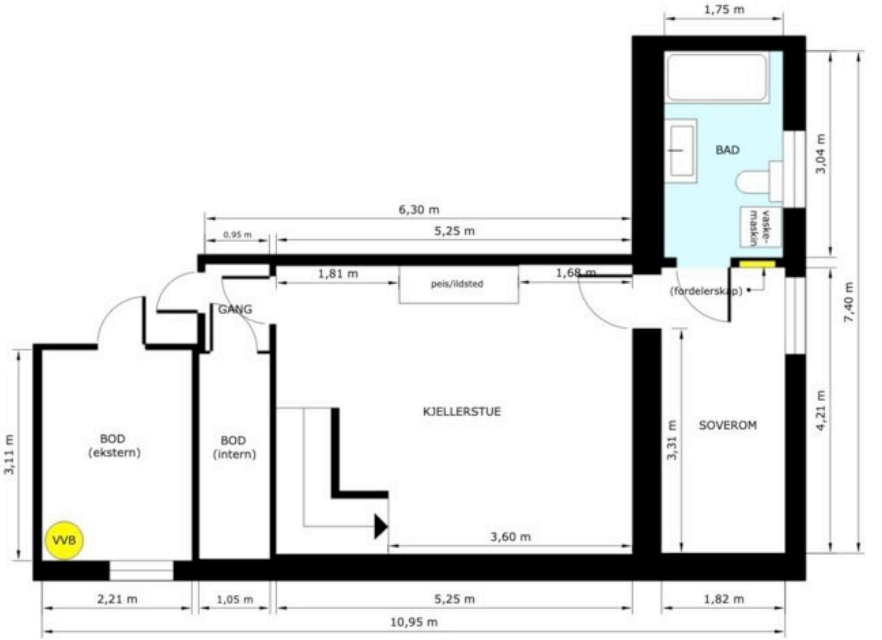
1. etasje:
BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 28 kvm.



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning 1. etg



GARP EIENDOM

Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.

Plantegning U. etg










WILLIAM MORRIS


WILLIAM MORRIS




WILLIAM MORRIS





























Informasjon

Ekraveien 44

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0125/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Ekraveien 44, 0756 OSLO
Gnr 27, bnr 1064, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Katrine Hellem

Kjøpesum og omkostninger
10 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
272 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
273 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
286 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 163 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 176 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1954

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Kjellerstue, soverom og bad. Intern bod.
BRA-e: 7 kvm. Ekstern bod.
Total BRA: 49 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 83 kvm. Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 28 kvm.

Innhold

1. etasje: Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.
Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad. 2 boder.

Adgang til hhv 12 og 16 kvm veranda og terrasse fra stuen.

Innvendig bod i kjelleren på 3 kvm. Ekstern bod i kjelleren på 7 kvm med adgang via fellesareal. Boden er vegg i vegg med innvendig bod.

13 kvm biloppstillingsplass i felles garasje.

Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 237 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 219 cm i kjellerstuen.

Standard

Kjeller:
Kjellerstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis. Trapp.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, badekar og rørfordelingsskap.

Bod 1: Belegg og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Bereder.

1. etasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

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

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

Bygningsdeler med TG2:
Grunnmur og fundament:

Oppsummering: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tilstandsgrad 2 settes pga veggenes oppbygging, som gjør rommene ekstra utsatt for fuktproblematikk i vinterhalvåret. Dette henger sammen med drenering og utvendig isolering av rom under terreng.
Anbefalte tiltak: I forbindelse med drenering utvendig vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvene for å isolere med vannfaste plater (xps) og legge fliser med varmekabler. Yttervegger bør ikke har innvendig isolasjon pga risiko for fuktproblematikk. Panel fjernes inn til grunnmuren og vegger pusses eller slemmes. Isolasjon legges på kald side (utsiden) i forbindelse med dreneringen. Det er ikke behov for strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at det er en viss risiko med tanke på fuktproblematikk dersom rommene i kjeller brukes til oppholdsrom ettersom kondens osv øker når man sover og oppholder seg i kjelleren.

Rom under terreng:
Oppsummering: Kjelleren er opprinnelig bygget som boder, men er innredet i etterkant av tidligere eier. Dette tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig og må følge teknisk forskrift (TEK17). Da vil det være krav om blant annet ventilasjonsanlegg, fuktsikring, brannsikring, nødutgang m.m. Tilstandsgrad 2 settes pga behov for blant annet ventilasjonsanlegg i kjelleren.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrom i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon.
Generelt: Når det søkes om bruksendring i kjelleren vil kommunen kunne kreve at tiltaket tilfredsstiller kravene i tek 17, som går på blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, dagslys (større vinduer), isolasjon i gulv/vegger, ventilasjon. Kostnad i forbindelse med dette er ikke kjent men eier må innhente pris fra f.eks en totalentreprenør for å få et kostnadsoverslag.

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering:
REKKVERKSHØYDE: Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde. Målt avstand er 1,04 meter til bakken. Rekkverket blir målt til 66 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.
Anbefalte tiltak: Tregulvet på terrasse nærmer seg tidspunkt for utskifting men det er ikke behov for strakstiltak.
TG2:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører:
Oppsummering: Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av ytterdøren i kjelleren. Denne er uten brannklassifisering og vil ikke kunne gi tilstrekkelig brannmotstand dersom det skulle brenne i kjelleren. Selger har en løs branndør (lik boligens inngangsdør) som medfølger salget. De eldste vinduene bør skiftes på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.
Anbefalte tiltak: Kjellerdør må skiftes.

Kjøkken:
Oppsummering av avtrekk: TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
Anbefalte tiltak: Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Trapp:
Oppsummering: Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene. Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.
Anbefalte tiltak: Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

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

Parkering
Garasjeplass med elbillader fra Zaptec medfølger.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte
Leilighet er oppført i én etasje over kjeller.
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022 på kjøkken, hovedsoverom og begge bad. Vinduer fra 2007 i stue. Vindu på soverom 2 fra 2000 og vindu på soverom 3 i kjeller av eldre årgang, antatt fra byggeår for tilbygg.

Innbo og løsøre
Følgende løsøre og tilbehør følger med: Integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Følgende medfølger ikke:
- Vegghengt TV og oppheng til TV
- String-oppsats på vegg på kjøkken
- Taklamper i 1. etasje/hovedetasje (bortsett fra takskinne i entre, den medfølger)
- Skjenk som henger på vegg i stue
- Knagg og hylle i entre
- Vaskemaskin og tørketrommel

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

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

Adgang til utleie
Utleie er tillatt.

For utleie av deler av boligen kan det medføre krav om godkjennelse iht. plan- og bygningsloven om varig oppholdsrom. I tillegg kan det medføre søknadsplikt overfor plan- og bygningsmyndighetene for selvstendig boenhet. Selger har ikke søkt om slike godkjennelser og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjennelser gis.

Energi og oppvarming

Energimerking
Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 835,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, felles forsikring og strøm i fellesarealer.

Eiendomsskatt

Kr 3 719,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 243 875,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 8 975 499,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46, orgnr. 996664783

Om sameiet

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

Sameiet består av 3 hus med 4 leiligheter hver. Hvert hus styrer seg selv og har egen økonomi, men de ligger på felles tomt og har felles styre. Ifølge vedtektenes §5 ØKONOMI OG SELVSTYRE: Hvert enkelt hus i sameiet styrer seg selv og har selvstendig økonomi. Husene hefter ikke for hverandres forpliktelser.

Det har vært enighet i sameiet om at dreneringen på et tidspunkt bør oppgraderes pga alder. Det er ikke innhentet tilbud på arbeidet. I forbindelse med forestående eierskifte er prosessen satt på hold.

Forretningsfører

Kjell Roar Storm Kjær

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektenes § 8:
Fellesutgiftene i Ekraveien 44 fordeles likt mellom leilighetene med unntak av:
Vann- og avløpsgebyrer som fordeles etter bruksarealet.

Forsikring hvor seksjon 5 og 7 dekker den merkostnaden som tilbygget mot øst medfører.
Ved maling av hus, skifte av kledning, utbedring av takrenner, drenering eller annet vedlikeholdsarbeid, skal seksjon 5 og 7 dekke den merkostnaden som tilbygget mot øst medfører.
Utgifter tilknyttet garasjen dekkes i sin helhet av eierne.
Husleieutgiftene revideres hvert år og justeres fra 01.05

Vedtektenes § 6:
Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt innebefatter også skifte av sluk, vinduer, verandadører og inngangsdører i den enkeltes bruksenhet.

Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 92125543

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 911 kvm (Eiertomt)
Tomtearealet gjelder sameiets samlede tomt. Boligens hage er tinglyst som tilleggsdel til denne seksjonen.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Svært rolig, barnevennlig og populær beliggenhet i et veletablert boligområde mellom Røa og Bogstad. Her befinner man seg rett ved skog og mark samtidig som Røa sentrum med sitt gode utvalg av forretninger og fasiliteter ligger i nærområdet. Her er det kort vei til tur og rekreasjonsområder ved blant annet Bogstad Golfbane, Bærumsmarka og Nordmarka. På sommerstid er det gode bade- og grillmuligheter på flotte strender rundt Bogstadvannet, kun en rask tur unna. Om vinteren kan man spenne på seg skiene og gå opp til golfbanen hvor det er merkede skiløyper. Det er også populære turstier og sykkelveier innover Sørkedalen.

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

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

Fra eiendommen er det god tilgang til offentlig kommunikasjon med buss og T-

bane. Buss linje 41,42 og 42N fra holdeplass Linusveien kun 6 minutters gange fra boligen. T-bane fra Ekraveien med linje 2 fra Ekraveien ca. 8 minutters gange fra boligen. Det er også flybuss fra Røa.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

For eiendommen foreligger det approbasjon for firemannsbolig datert 1953, ferdigattest for tilbygg datert 1969, samt ferdigattest for garasje datert 1969. Dokumentene følger vedlagt.

Sameiets kjellere er på et eller annet tidspunkt gjort om fra boder og innlemmet som en del av leilighetene over. På byggemeldte tegninger fra oppføring av firemannsboligen datert 1953, samt på byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg datert 1968 er kjellerarealet oppgitt som husholdningsboder og disp. Innlemming av kjeller samt bruksendring fra bod (tilleggsdel) til rom for varig opphold (hoveddel) medfører søknadsplikt til Plan- og bygningsetaten. Det er ikke søkt om innlemming samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel for dette arealet og selger bærer ingen risiko/ansvar for at evt. godkjennelse gis.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Offentlige planer:
Saksnummer: 202550607: Trettebakken 2 - Bruksendring av deler av kjeller til bolig og fasadeendringer. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Saksnummer 202550397: Trettebakken 12 - Påbygg - Underbygg - Bruksendring av kjeller. Status: Rammetillatelse gitt.

Saksnummer 202453775: Bjerkebakken 43 - Sammenføyning av boenheter, bruksendring, tilbygg, endring av platting og fasader. Status: Tillatelse gitt.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/27/1064/5:
21.07.1953 - Dokumentnr: 9684 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

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

31.10.1969 - Dokumentnr: 18110 - Best om garasje/parkering
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra gnr 27 bnr 1157
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1064
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

16.12.1974 - Dokumentnr: 24961 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1/12
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

20.06.2019 - Dokumentnr: 704004 - Reseksjonering
Snr: 5
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1/12
Vederlag: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av tilleggsdel
Endring av fellesareal
Endring av hoveddel

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg

med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør

en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi

bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

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

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

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 4. mai 2025

Ansvarlig megler

Klara Brandrud, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93041660

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Ekraveien 44

Ekraveien 44

Nabolaget Røa nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Bogstad skole (1-7 kl.)	373 elever, 20 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Voksen skole (1-7 kl.)	509 elever, 28 klasser	18 min 🚶 1.3 km
Huseby skole (1-7 kl.)	568 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Grindbakken skole (1-7 kl.)	547 elever, 26 klasser	26 min 🚶 2 km
Hovseter skole (8-10 kl.)	703 elever, 46 klasser	27 min 🚶 1.9 km
Persbråten videregående skole	650 elever, 25 klasser	6 min 🚗 2.5 km
Ullern videregående skole	530 elever, 20 klasser	11 min 🚗 5.1 km

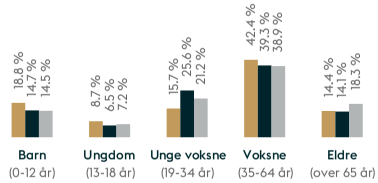
Offentlig transport

Linhusveien	Linje 41, 42, 42N	5 min 🚶 0.4 km
Ekraveien	Linje 2	9 min 🚶 0.7 km
Sollerud	Linje 13	10 min 🚗 4.6 km
Skøyen stasjon	Totalt 9 ulike linjer	13 min 🚗 6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	22 min 🚗 12.8 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

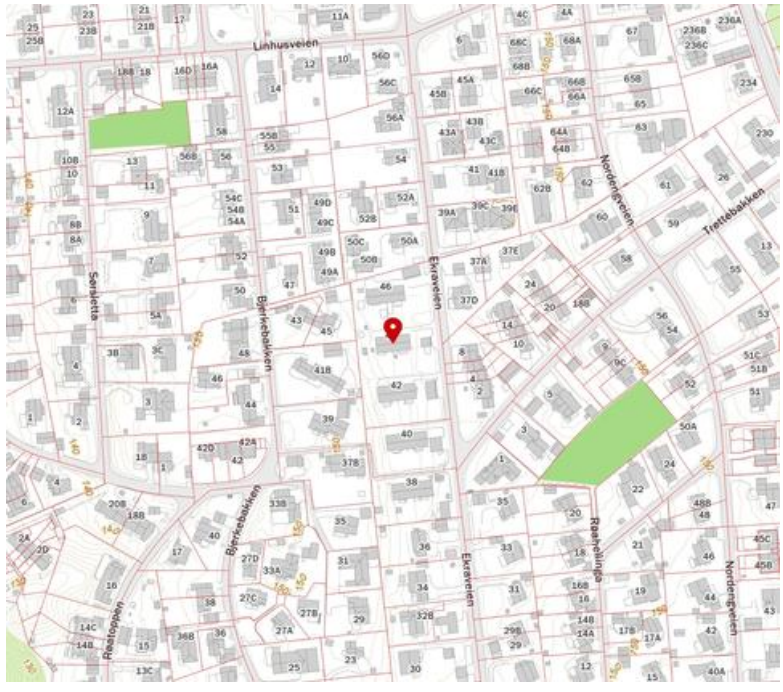
Sport

⚽ Gravdalsveien balløkke	7 min 🚶
⚽ Røa Vel - ballbinge	8 min 🚶
🏋 EVO Røa	15 min 🚶
🏋 SATS Røa Trening&Bad	18 min 🚶

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Gateparkering
Lett 88/100



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

Ekraveien 44
0756 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1954
BRA: 132 m^2
BRA-i: 125 m^2

UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	17	6	0	0

Supertakst
GNR: 27 BNR: 1064 SNR: 5
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Ekraveien 44
0756 Oslo

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29126

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Tilstandsgrad 2 settes pga veggenes oppbygging, som gjør rommene ekstra utsatt for fuktproblematikk i vinterhalvåret. Dette henger sammen med drenering og utvendig isolering av rom under terreng.

Anbefalte tiltak

I forbindelse med drenering utvendig vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvene for å isolere med vannfaste plater (xps) og legge fliser med varmekabler. Yttervegger bør ikke har innvendig isolasjon pga risiko for fuktproblematikk. Panel fjernes inn til grunnmuren og vegger pusses eller slemmes.
Isolasjon legges på kald side (utsiden) i forbindelse med dreneringen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at det er en viss risiko med tanke på fuktproblematikk dersom rommene i kjeller brukes til oppholdsrom ettersom kondens osv øker når man sover og oppholder seg i kjelleren.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjelleren er opprinnelig bygget som boder, men er innredet i etterkant av tidligere eier. Dette tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig og må følge teknisk forskrift (TEK17). Da vil det være krav om blant annet ventilasjonsanlegg, fuktsikring, brannsikring, nødutgang m.m.
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for blant annet ventilasjonsanlegg i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrom i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon.

Generelt: Når det søkes om bruksendring i kjelleren vil kommunen kunne kreve at tiltaket tilfredsstiller kravene i tek 17, som går på blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, dagslys (større vinduer), isolasjon i gulv/vegger, ventilasjon. Kostnad i forbindelse med dette er ikke kjent men eier må innhente pris fra f.eks en totalentreprenør for å få et kostnadsoverslag.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 1,04 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 66 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

UTKAST UTKAST

Anbefalte tiltak

Tregulvet på terrasse nærmer seg tidspunkt for utskifting men det er ikke behov for strakstiltak.

TG2:
Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav.
Konsekvens: Fallulykker.
Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av ytterdøren i kjelleren. Denne er uten brannklassifisering og vil ikke kunne gi tilstrekkelig brannmotstand dersom det skulle brenne i kjelleren.

De eldste vinduene bør skiftes på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.

Anbefalte tiltak

Kjellerdør må skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Trapp

Oppsummering

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Kjelleren er innredet uten byggetillatelse.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Ikke branndør mot fellesareal i kjelleren.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
9.4.2025	**15.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Katrine Hellem** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen** Telefon: **91301273**
Firma: **Garp Eiendom** Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:
Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ekraveien 44, 0756 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **27** Bruksnr: **1064** Festenr:
Seksjonsnr: **5** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1954**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje over kjeller. Vinduer med 2-lags isolerglassi stuen og i kjeller fra 2007, og 3-lags glass på kjøkkenet fra 2022, hovedsoveromsvindu fra 2022.

Innhold

Primærrom:
Kjeller: Kjellerstue, soverom, bad.
1. etasje: Entre, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.
Sekundærrom:
Kjeller: 2 boder.

Standard

Kjeller

Kjellerstue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Peis. Trapp.

Soverom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med veggmontert wc, opplegg for vaskemaskin, mekanisk avtrekk, servant, servantskap, badekar og rørfordelingsskap.

Bod 1: Belegg og malt overflate på gulv, og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bod 2: Ubehandlet gulv, og malt overflate og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Bereder.

1. etasje

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Porttelefon og garderobeskap.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, stoppekran og veggmontert wc.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, platetopp, stekovn og oppvaskmaskin.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

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

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Begge bad rehabilitert i regi av eier.	Nei
2022	Kjøkken pusset opp i regi av eier.	Nei

UTKAST

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	83	0	0	28
Kjeller	49	42	7	0	0
Totalt m²	**132**	**125**	**7**	**0**	**28**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	83	0	Entré, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	49	39	10	Kjellerstue, soverom og bad.	Intern bod (3 kvm) og ekstern bod (7 kvm).
Totalt m²	**132**	**122**	**10**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

UTKAST

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til hhv 12 og 16 kvm veranda og terrasse fra stuen.
Parkering: 13 kvm biloppstillingsplass i felles garasje.
Interne boder: Innvendig bod i kjelleren på 3 kvm.
Eksterne boder: Ekstern bod i kjelleren på 7 kvm med adgang via fellesareal. Boden er vegg i vegg med innvendig bod.
Takhøyde 1.etg: Takhøyden er målt til 237 cm i stuen.
Takhøyde kjeller: Takhøyden er målt til 219 cm i kjellerstuen.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
innredet kjeller med stue, soverom, bad og boder.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Tilstandsgrad 2 settes pga veggenes oppbygging, som gjør rommene ekstra utsatt for fuktproblematikk i vinterhalvåret. Dette henger sammen med drenering og utvendig isolering av rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med drenering utvendig vil det være hensiktsmessig å ta opp gulvene for å isolere med vannfaste plater (xps) og legge fliser med varmekabler. Yttervegger bør ikke har innvendig isolasjon pga risiko for fuktproblematikk. Panel fjernes inn til grunnmuren og vegger pusses eller slemmes.
Isolasjon legges på kald side (utsiden) i forbindelse med dreneringen.

Det er ikke behov for strakstiltak, men eier må være oppmerksom på at det er en viss risiko med tanke på fuktproblematikk dersom rommene i kjeller brukes til oppholdsrom ettersom kondens osv øker når man sover og oppholder seg i kjelleren.

6.2 Rom under terreng

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

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

Kjelleren er opprinnelig bygget som boder, men er innredet i etterkant av tidligere eier. Dette tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig og må følge teknisk forskrift (TEK17). Da vil det være krav om blant annet ventilasjonsanlegg, fuktsikring, brannsikring, nødutgang m.m.
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for blant annet ventilasjonsanlegg i kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Behov for bedre ventilasjon i rom under terreng.
Konsekvens: Stillestående luft på kalde overflater kan føre til kondensproblematikk og over tid utvikle sopp/råte.
Tiltak: Anbefaler å installere ventilasjonsanlegg tilknyttet oppholdsrom i kjelleren. Dette vil sørge for bedre luftsirkulasjon.

Generelt: Når det søkes om bruksendring i kjelleren vil kommunen kunne kreve at tiltaket tilfredsstiller kravene i tek 17, som går på blant annet brannsikkerhet, rømningsvei, dagslys (større vinduer), isolasjon i gulv/vegger, ventilasjon. Kostnad i forbindelse med dette er ikke kjent men eier må innhente pris fra f.eks en totalentreprenør for å få et kostnadsoverslag.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse og platting med adgang fra stuen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen fremstår som ny.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

REKKVERKSHØYDE:
Avstand til bakken er mer enn 0,5 m og det er krav om minst 100 cm rekkverkshøyde.
Målt avstand er 1,04 meter til bakken.

Rekkverket blir målt til 66 cm og tilfredsstiller ikke forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tregulvet på terrasse nærmer seg tidspunkt for utskifting men det er ikke behov for strakstiltak. TG2: Årsak: For lavt rekkverk sammenliknet med dagens krav. Konsekvens: Fallulykker. Tiltak: For å lukke avviket må rekkverket heves til 100 cm over gulv.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass i stuen og i kjeller fra 2007, og 3-lags glass på kjøkkenet fra 2022, hovedsoveromsvindu fra 2022. Innerdører: Slette hvitmalte innerdører med porøs kjerne. Ytterdører: Isolert inngangsdør med brann og lydklassifisering b30/db35. Kjellerdør mot fellesareal er en tredør uten brannmotstand.

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Tilstandsgrad 2 settes pga behov for utskifting av ytterdøren i kjelleren. Denne er uten brannklassifisering og vil ikke kunne gi tilstrekkelig brannmotstand dersom det skulle brenne i kjelleren. De eldste vinduene børs skiftes på sikt men det er ikke behov for strakstiltak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Kjellerdør må skiftes.

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen merknader. 1. ETASJE Entrè: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 4 mm. Stue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 2 mm, 4 mm. Lokalt avvik: 4 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 3 mm (venstre), 14 mm (rett frem), 2 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 14 mm. KJELLER Soverom: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 2 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 2 mm (venstre), 7 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 1 mm (midt på gulvet). Totalt avvik: 7 mm. Kjellerstue: Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet: 0 mm (dør), 3 mm, 2 mm, 1 mm, 1 mm. Lokalt avvik: 3 mm. Total planhet målt ved veggene: 0 mm (dør), 4 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 3 mm (høyre), 7 mm (midt på gulvet). Avvik: 12 mm. UTFØRELSE AV KONTROLLEN: Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet. Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn. VURDERINGSKRITERIER: Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600). Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm. Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

6.6 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen — **TG-1**

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.7 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate med nedfelt koketopp og underlimt oppvaskkum av stål.

Under kjøkkenbenken er det installert magnetventil/lekkasjesikring. Denne vil fungere forebyggende og kutte vanntilførselen om det skulle oppstå en lekkasje fra kjøkkenet.

Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk — **TG-2**

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.8 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Kjelleren er innredet uten byggetillatelse.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Ikke branndør mot fellesareal i kjelleren.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — **TG-2**

Tilstandgrad 2 settes pga behov for rekkverk på begge sider i trappen. På befaringsdagen er det kun rekkverk på en av sidene.
Konsekvens av dette kan være personskader ved fall i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere rekkverk på veggsiden slik at trappen får rekkverk på begge sider i hele trappeløpet. Dette vil bedre personsikkerheten, og er et krav i alle trapper i henhold til dagens krav (tek17).

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

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

6.11 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Ingen merknader.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Alt elektrisk anlegg oppgradert i 2022.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk TG-1

Sikringsskapet er plassert i gang/trapp utenfor leiligheten.

Digital strømmåler og automatsikringer i sikringsskapet.

Ingen merknader.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

UTKAST

Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ingen merknader.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.	

6.15 Våtrom: Bad 1.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Tilstrekkelig fall mot sluk og fagmessig utført flisarbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Ingen merknader.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.16 Våtrom: Bad kjeller.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**
Tilstrekkelig fall mot sluk og fagmessig utført flisarbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt toalett.	
Badekar.	
Servantskap med blandebatteri.	
Opplegg for vaskemaskin.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke utført ettersom badet er nytt (innenfor 5 års garantitid) og det er fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon for utført arbeid. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja

Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

UTKAST

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hellem, Katrine	9578-5998-4-811437	2025-03-21 12:15:57

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
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
8-0125/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ekraveien 44, 0756 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Katrine Hellem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2022

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: 92125543
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 totaloppussing, entrepenør Oslo Byggrehab AS, vvs ved AA rør og Bygg AS, el ved Proff Elektriker AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022, entrepenør Oslo Byggrehab AS, vvs ved AA rør og Bygg AS

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022, entrepenør Oslo Byggrehab AS, vvs ved AA rør og Bygg AS

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: 2022 Oslo Byggrehab fjernet murt peis i hovedetasjen og satte inn elementpeis Nordpeis/proffpeis

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke i min eietid, ca 2000 iflg. salgsoppgave ved kjøp av eiendommen (tidl. eier)

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye kurser og sikringer ifbm. oppussing av leiligheten forøvrig.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader installert i garasje. lader fra Zaptec. Installert av Elektrikergruppen AS, AA rør og Bygg AS

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: 2022, entrepenør Oslo Byggrehab AS, VVS ved AA rør og bygg as. Skiftet soil, rør i rør ifbm baderomsoppussing

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, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet Ekraveien 42/44/46 bygget ut kjellerne i et felles prosjekt på et eller annet tidspunkt. Vet ikke om dette var søknadspliktig på det tidspunktet.

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?

Ja

Beskriv: Røret under vasken på badet oppe var ikke skikkelig skrudd til da inventar ble montert, så det dryppet litt på "baksiden" av nederste skuff så det ble merke siden skuffen er skåret til. Ingen betydning for bruk og ikke noe man ser. Ble fikset av rørlegger med en gang jeg oppdaget det.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke brukt peisen nede

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Beskriv: Har ved 2 tilfeller sett 1 sølvkre på badet nede, ikke sett siden.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

Beskriv: Dersom utvidelse av kjellere i sameiet var søknadspliktig på daværende tidspunkt foreligger det ikke ferdigattest på det.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0125/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hellem, Katrine	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Hellem, Katrine

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

Vedtekter for Sameiet Ekraveien 42, 44 og 46

Sist endret på årsmøte i sameiet 25. april 2019

§ 1. SAMEIET.

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

§ 2. STYRET.

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

§ 3. STYRETS BESLUTNINGER.

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

§ 4. SAMEIERMØTE /ÅRSMØTE.

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

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

§ 5. ØKONOMI OG SELVSTYRE.

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

§ 6. VEDLIKEHOLDSANSVAR.

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

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

§ 7. UTNYTTELSESGRAD PÅ TOMTEN.

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

§ 8. FELLESUTGIFETENE I EKRAVEIEN 44.

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

Vann- og avløpsgebyrer som fordeles etter bruksarealet.

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

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

Utgifter tilknyttet garasjen dekkes i sin helhet av eierne.

Husleieutgiftene revideres hvert år og justeres fra 01.05

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

Dagorden:

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

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

Møteleder og referent ble Frans R. Aubert.

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

Sak 2: Fortegnelse over møtende og godkjenning av fullmakter

Ingen fullmakter ble levert. De fremmøtte var:

Seksjon 1: Hedy Sato

Seksjon 2: Kjell Roar Storm Kjær

Seksjon 3: Magnus Johansen

Seksjon 5: Katrine Hellem

Seksjon 6: Ellen Christophersen

Seksjon 7: Frans Ringnes Aubert

Seksjon 8: Lucas Van Laack

Seksjon 9: Stian og Emilie Søgård

Seksjon 12: Benjamin Småstu

Sak 3: Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent enstemmig

Sak 4: Styrets beretning for 2023

Godkjent enstemmig

Sak 5: Regnskap for 2023

Godkjent enstemmig

Sak 6: Budsjett for 2024

Godkjent enstemmig

Sak 7: Valg av styre og styreleder

Styremedlemmer:

Ekraveien 42: Magnus Johansen

Ekraveien 44: Katrine Hellem

Styreleder:

Ekraveien 46: Benjamin Småstu

Sak 8: Reseksjonering i Ekraveien 44

Godkjent enstemmig. Seksjon 7 står for arbeidet med reseksjonering.

Signatur på protokoll:

Katrine Hellem: Katrine Hellem

Benjamin Småstu:

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Garasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Ekraveien 44.	gnr. 21, bnr. 1157.	67/2120

Byggherre	Ansvarshavende
Herr Håkon Sletten Ekraveien 44 OSLO-7.	Herr Reidar Aarheim Wideröe Industri A/S Postboks 115 FORNEBU.

Dato 8. desember 1969.
HB/KL

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

Forbehold:

I henhold til avgitt tinglyst erklæring.

Klaut Vollen
Bygningsinspektør
for H. Braathen.

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

HL C 15. 6000. ANDVORD. 2094/69. –

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Tilbygg til våningshus.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpe nr.
Ekraveien 4[A].	gnr. 27, bnr. 1157.	65/1979

Byggherre
Ekrabygg A/S
v/herr Oymyr
c/o NORSK HYDRO
Bygdöy allé 2

OSLO-2.

Ansvarshavende
Tömmermester Björn Henriksen
Röahagan 2

OSLO-7.

HB/NU.

3. mars 1969.

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

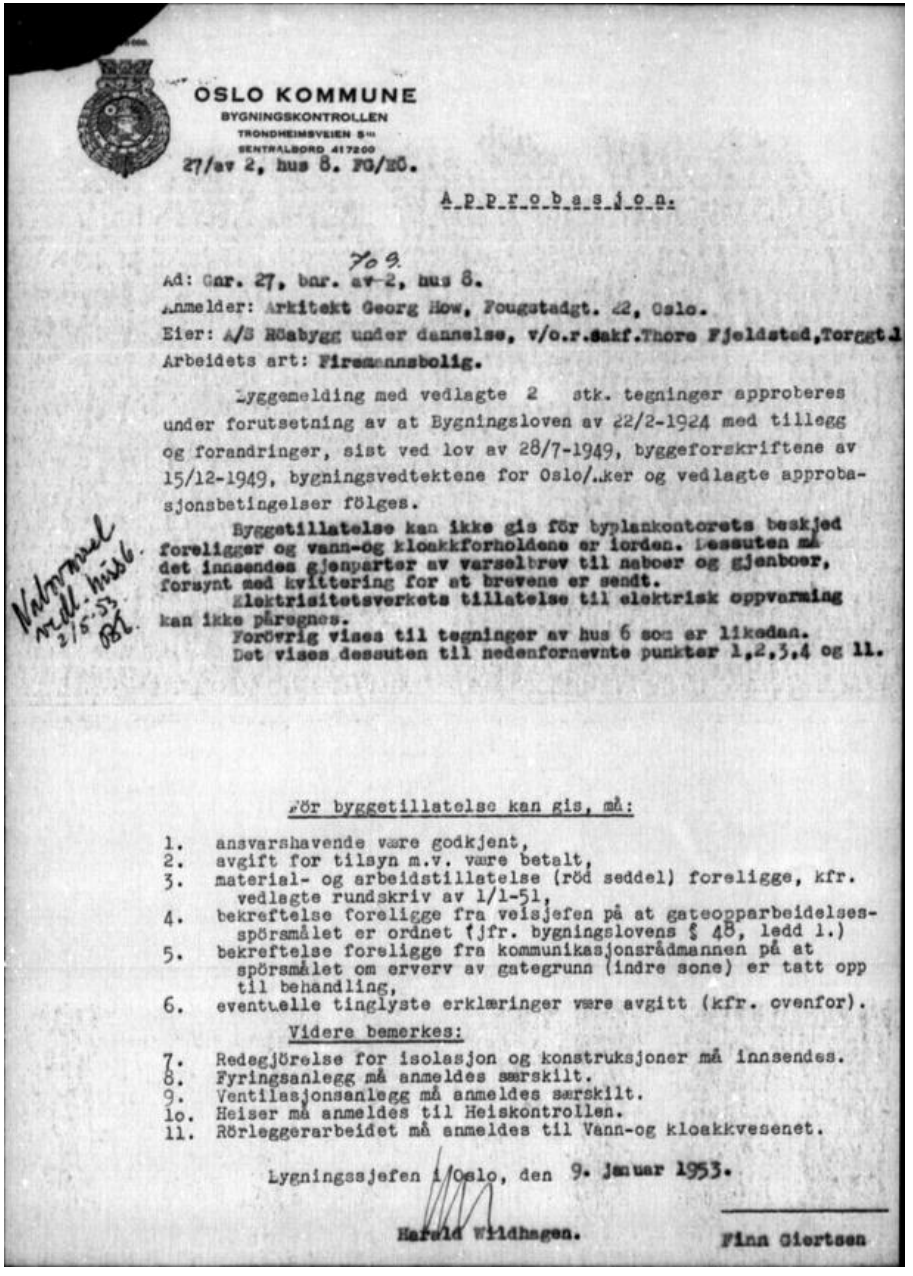
Forbehold:

Tilbygg mot nordvest er ikke kommet til utförelse. Det nye tilbygg må males i samme farge som våningshuset.

Byggesaksbehandler
H. Braathen

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

C15. Avdrivd 6000. 2P102268. —



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5
SENTRALBORD 417200

27/av 2, hus 8. FG/EØ.

A p p r o b a s j o n.

709.

Ad: Gnr. 27, bnr. ~~av~~ 2, hus 8.
Anmelder: Arkitekt Georg How, Fougstadgt. 42, Oslo.
Eier: A/S Hösbygg under dannelse, v/o.r.sakf.Thore Fjeldstad,Torggt.1
Arbeidets art: Firemannsbolig.

Nabovarsel utelt. hus 6. 2/5-53 BE.

Byggemelding med vedlagte 2 stk. tegninger approberes under forutsetning av at Bygningsloven av 22/2-1924 med tillegg og forandringer, sist ved lov av 28/7-1949, byggeforskriftene av 15/12-1949, bygningsvedtektene for Oslo/..ker og vedlagte approbasjonsbetingelser følges.

Byggetillatelse kan ikke gis før byplankontorets beskjed foreligger og vann-og kloakkforholdene er ordnet. Dessuten må det innsendes gjenparter av varseltrev til naboer og gjenboer, forsynt med kvittering for at brevene er sendt.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming kan ikke påregnes.

Forövrig vises til tegninger av hus 6 som er likedan.

Det vises dessuten til nedenfornevnte punkter 1,2,3,4 og 11.

För byggetillatelse kan gis, må:

1. ansvarshavende være godkjent,
2. avgift for tilsyn m.v. være betalt,
3. material- og arbeidstillatelse (röd seddel) foreligge, kfr. vedlagte rundskriv av 1/1-51,
4. bekreftelse foreligge fra veisjefen på at gateopparbeidelsesspörsmålet er ordnet (jfr. bygningslovens § 48, ledd 1.)
5. bekreftelse foreligge fra kommunikasjonsrådmannen på at spörsmålet om erverv av gategrunn (indre sone) er tatt opp til behandling,
6. eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt (kfr. ovenfor).

Videre bemerkes:

7. Redegjörelse for isolasjon og konstruksjoner må innsendes.
8. Fyringsanlegg må anmeldes særskilt.
9. Ventilasjonsanlegg må anmeldes særskilt.
10. Heiser må anmeldes til Heiskontrollen.
11. Rörleggerarbeidet må anmeldes til Vann-og kloakkvesenet.

Bygningssjefen i Oslo, den 9. januar 1953.

Harald Wildhagen. Finn Giertsen

Oslo

S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Reguleringsformål

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

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

§ 4 Bebyggelsesplan

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

§ 5 Utomhusplan

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

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

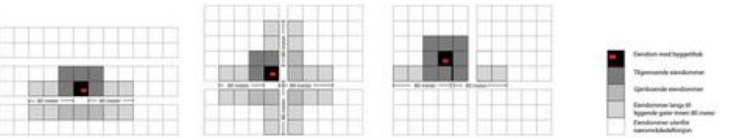
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

§ 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

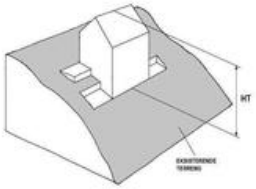
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

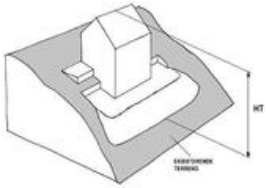
Følgende høyder tillates:

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

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



Figur 2a



Figur 2b

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

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

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

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

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

§ 13 Parkering

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

§ 14 Veier

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

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

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

§ 15 Støy

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

§ 16 Luftforurensing

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

§ 17 Jordforurensning

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

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

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

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

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

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

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

12641

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

12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

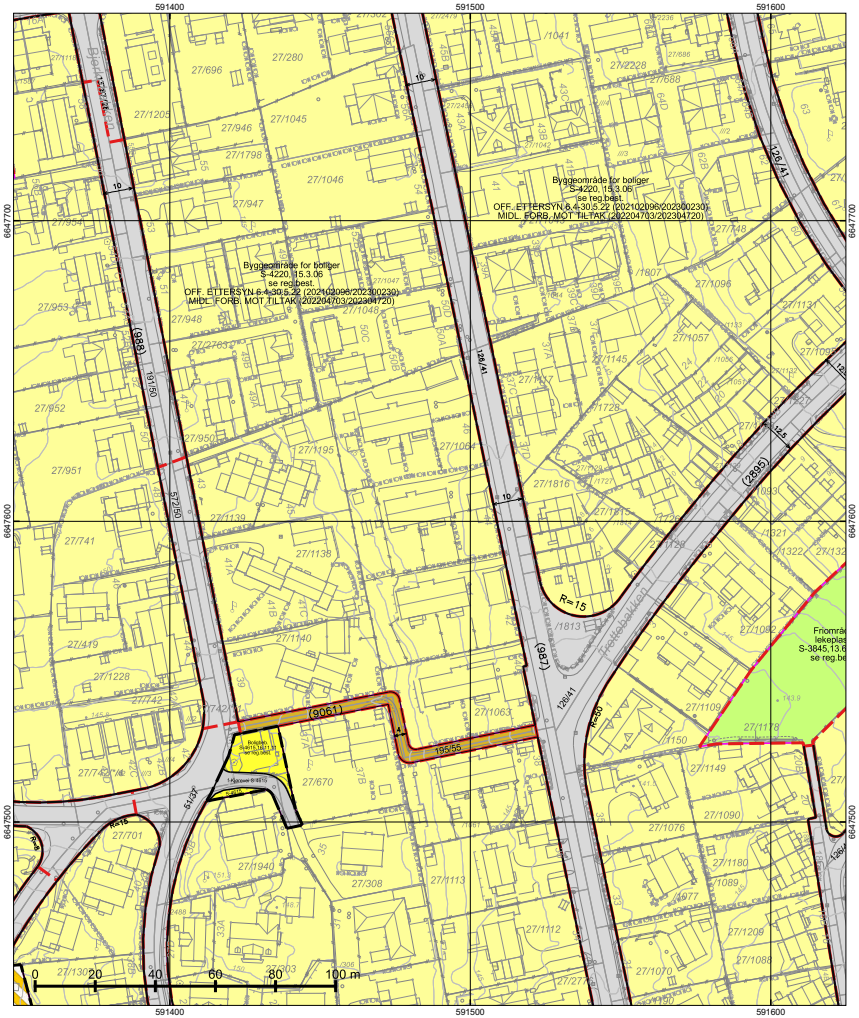
Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

Oslo

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

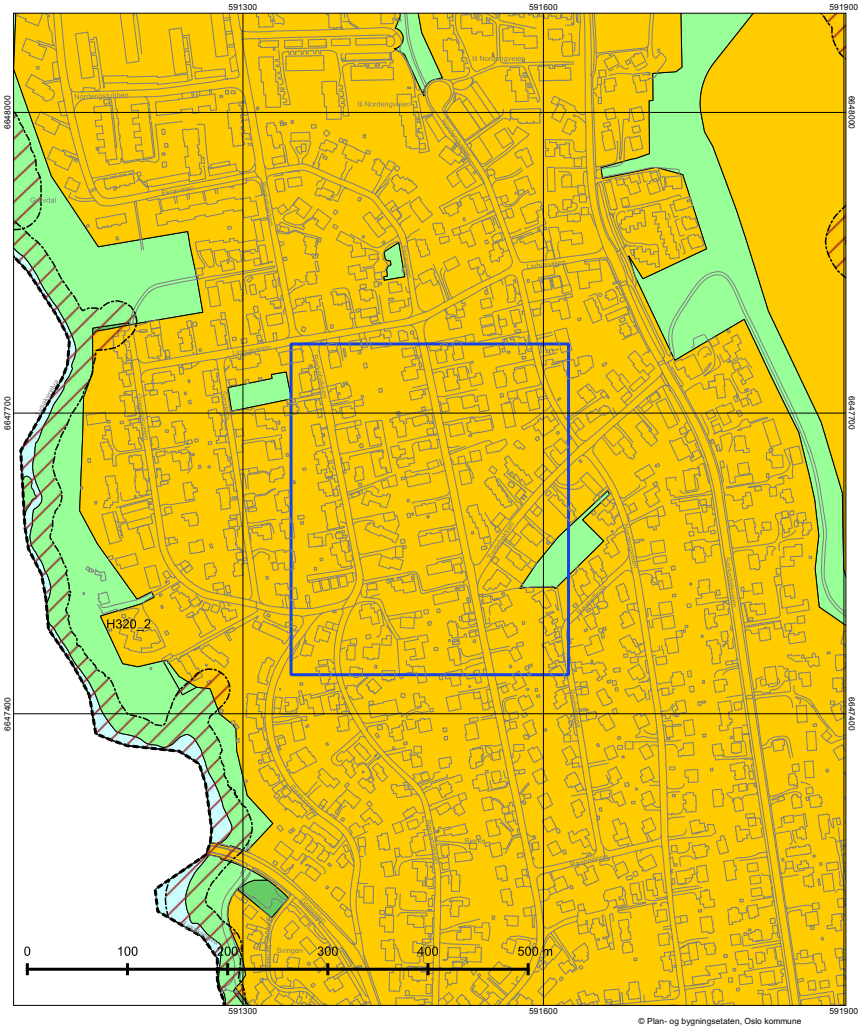
Reguleringskart

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

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

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

Se tegnforklaring på eget ark



Oslo

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

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Renate Finnanger Fløan
EKRAVEIEN 42

Dato: 04.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86504979
8287998

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1064

Vi viser til bestilling av 20250204 for EKRAVEIEN 42.

GNR. 27 BNR. 1064

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 03.02.1953.

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

4914 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

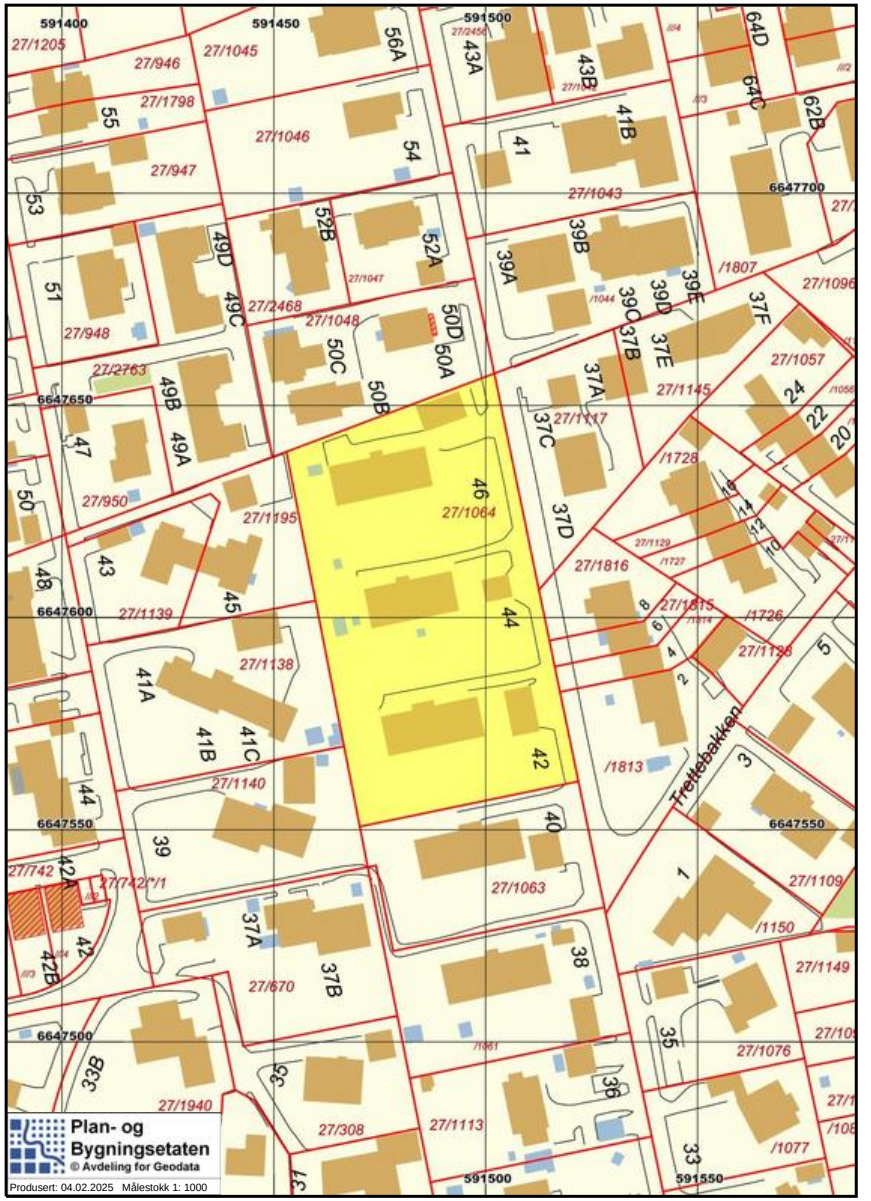
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671358/25690722
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 88

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
12549	105	19.9.1967	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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

12549

Erklæring

vedrørende

~~20~~ SEP 1967
19

Gnr. 27 bnr. 1157, Ekraveien 44.
Eiendom

Garasje.
Arbeidets art

67/2120
Bygn.kontr. j.nr.

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

samme vedtekts § 79

byggeforskriftenes kap. *§*

byplanvedtekt av

i anledning: manglende frostfri fundamentering.

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

Oslo, den 18.9.1967.

Byggherrens underskrift.

pr. pr. EKRABYGG A/S

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriften i likhet bekreftes

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

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671352/25690692
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 86

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
4464	105	24.4.1958	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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://sceiendom.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

24 APR 1958 4464

Erklæring.

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

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

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 17.4 *19* 58

EKRABYGG A/S

(Tomteinnehaverens egenhendige underskrift)

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

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671361/25690737
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 96

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
18110	105	31.10.1969	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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

Erklæring
vedrørende

18110
31 OKT. 1969

Gnr. 27 bnr. 1157, Ekraveien 44.
Eiendom

Garasjer.
Arbeidets art

67/2120.
Bygn.kontr. j.nr.

Den 15/10-69 *har Oslo bygningsrådxbxgxnxgxxfx henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra* xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx gjeldende regulering

byggeforskriftenes kap. §

byplanvedtekt av

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

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

Oslo, den 31. okt. 69

Byggherrens underskrift.
for Ekrabygg A/S

Skiftehaverens underskrift.

Avskriftens rik.ighet bekreftes:

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

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671357/25690717
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 84

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9685	105	21.7.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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

Dagbokført
21 JUL 1953 9685

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 46 Ekeberg.
Gr.nr. 27 br.nr. 709/1064 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

Oslo, den 17.7. 1953

Skjøteinnehaver

D. S.
Eier

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671354/25690702
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 87

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9684	105	21.7.1953	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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

Dagbokført
21 JUL 1953

ERKLÆRING

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

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

Oslo, den 17.7.1953.

Skjøteinnehaver.

D. S.
Eier

A/S Ekebygg

Kartverket

MAJORSTUEN EIENDOMSMEGLING AS
V/RENATE FINNANGER FLØAN
SØRKEDALSVEIEN 8C
0369 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 8-0067/25
Vår referanse: 3671355/25690707
Bestilling: C3 2025-02-06 (5) 89

Dato
06.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
14072	105	4.11.1955	BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	1064	0	1

[ ] 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

VERDI KR. 100,-

4 NOV 1955 14072

ERKLÆRING

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

Ekraveien
fra Linhūsveien sydover til offentlig vei.

Betingelsene er:

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

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

Oslo, den 27/8 1955

pr. pr. Ekrabygg A/S (stempel)
Egil Sørlie J. H. Solberg.
eier. (sign.) hjemmelsinnehaver. (sign.)

O.V. 5k.50. 1000. 3-52. J. & N.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 8-0125/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ekraveien 44 0756 OSLO

Betegnelse: Gnr 27, bnr 1064, snr 5 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no