NORDVIK

Enebakkveien 100

Enebolig med separat garasje | Totalt areal på 329 kvm (BRA)



Velkommen til

Enebakkveien 100

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
59	Nabolagsprofil
61	Om boligen
74	Tilstandsrapport
98	Egenerklæringsskjema
106	Andre vedlegg
152	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
155	Forbrukerinformasjon om budgivning
156	Budskjema

Salgsoppgave produsert 04.10.2026

Nøkkelinformasjon



Sjelden anledning: Sjarmerende enebolig med fantastisk utsikt og solforhold. Totalt BRA på 329 m². Stort potensiale!

Prisantydning	**12 650 000,-**
Omkostninger	**317 340,-**
Totalpris	**12 967 340,-**
BRA-i	**125 kvm**
BRA-e	**204 kvm**
BRA Totalt	**329 kvm**
TBA	**46 kvm**
Soverom	**2 (3)**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1920**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

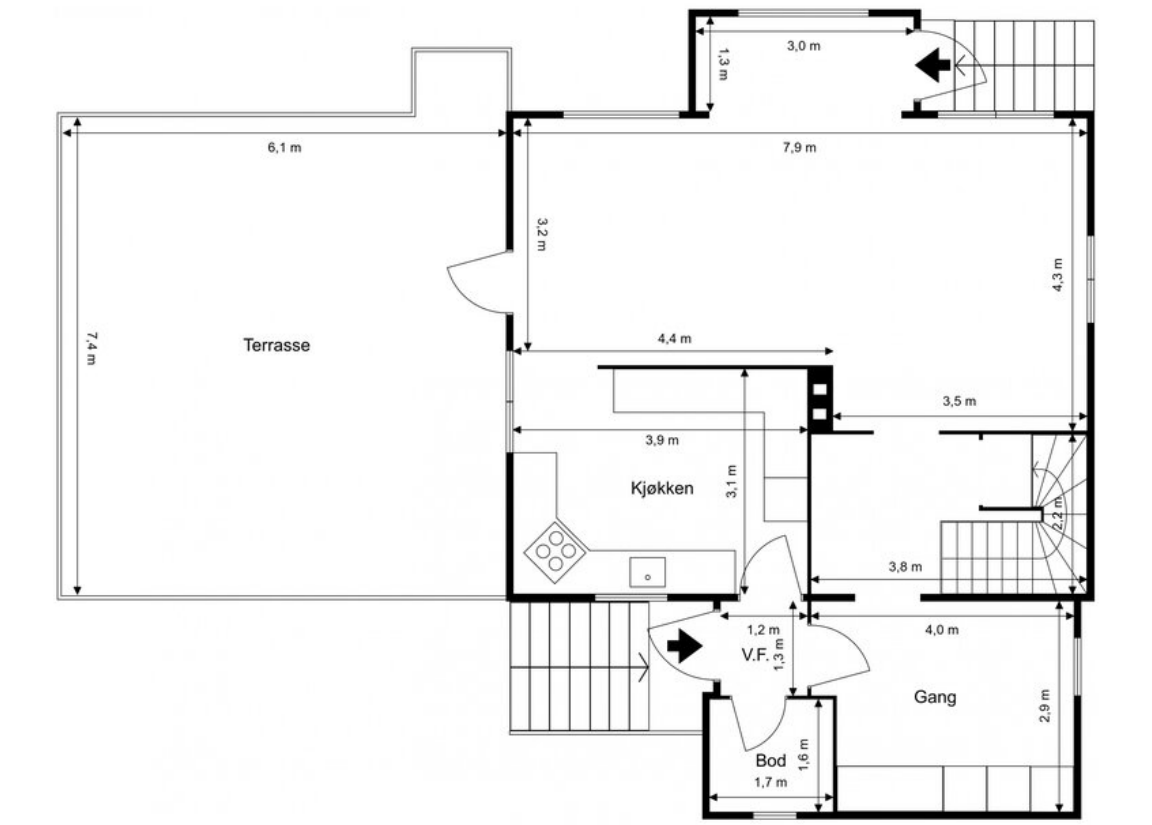
Dette er en sjarmerende enebolig over 3 etasjer med fantastisk utsikt utover Oslo! Boligen har moderniseringsbehov og gir deg en gyllen mulighet til å sette ditt eget preg og skape ditt drømmehjem, tilpasset egne ønsker og behov. Beliggenheten er meget attraktiv, i et veletablert boligområde med gode bomuligheter for hele familien. Her får du muligheten til å skape en unik bolig i et ettertraktet nabolag!

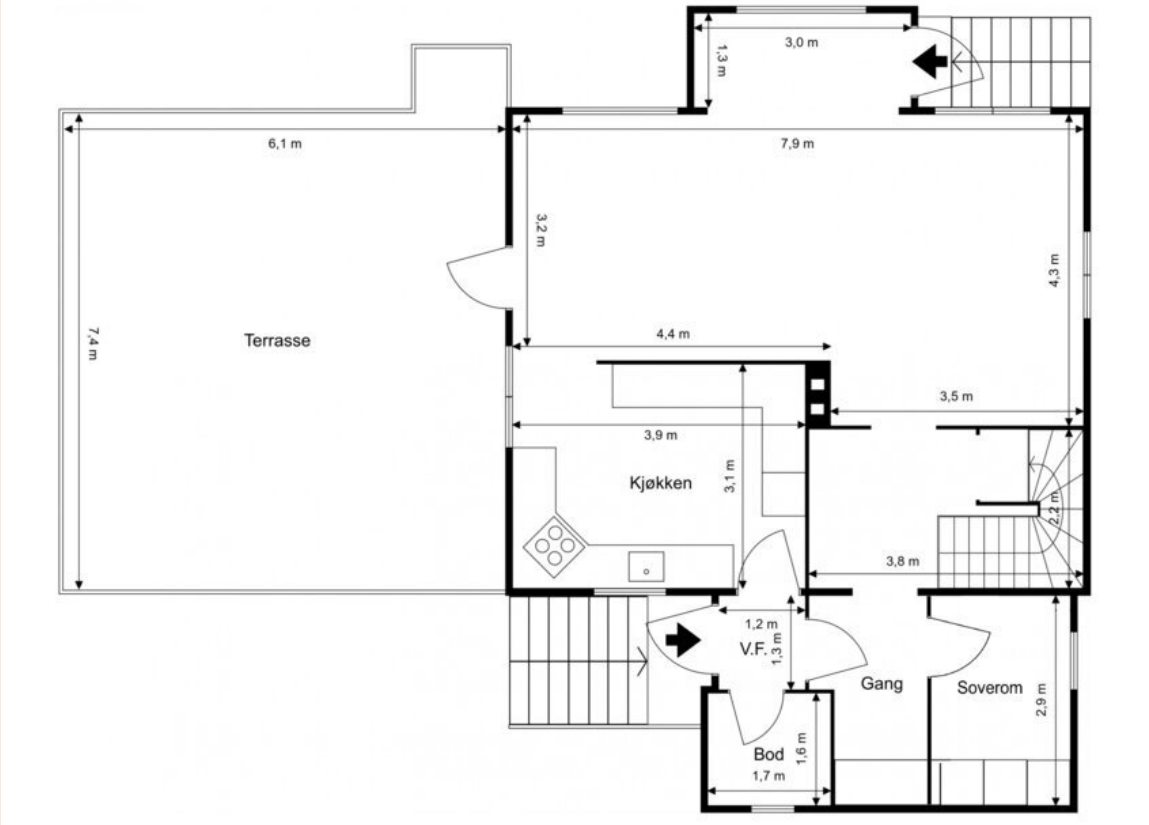
KORT FORTALT:
- Flere sitteplasser ute med fantastisk utsikt!
- Terrasse på ca 46 m² med meget gode sol- og utsiktsforhold.
- Hovedhus på 198 m² (BRA)
- Garasjebygg på 131m² (BRA)
- Totalt areal på 329 kvm (BRA)
- Plass for 2 biler i garasjen og 2 biler i oppkjørsel.
- Peis
- Stort potensiale men er behov for oppussing/modernisering

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

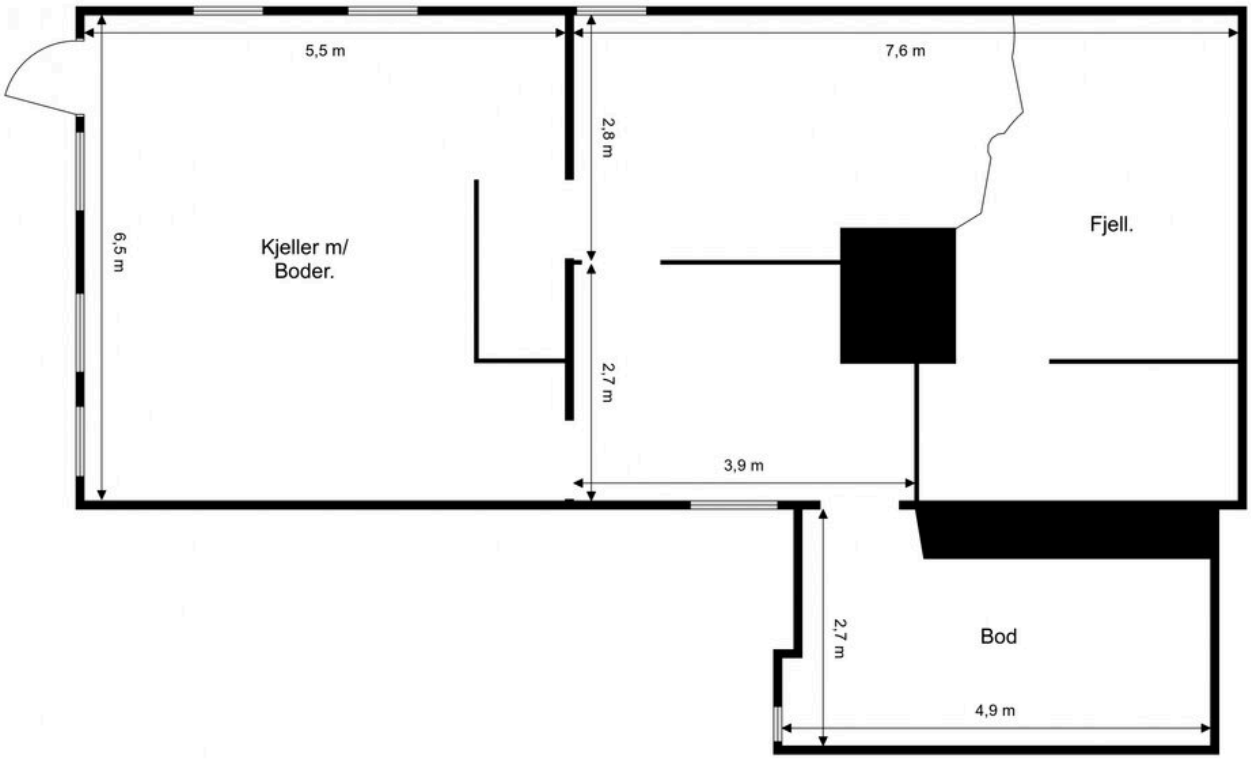




Alt plan med sov
BRA-i: 74 kvm
Total BRA: 74 kvm

Enebakkveien 100

Kjeller



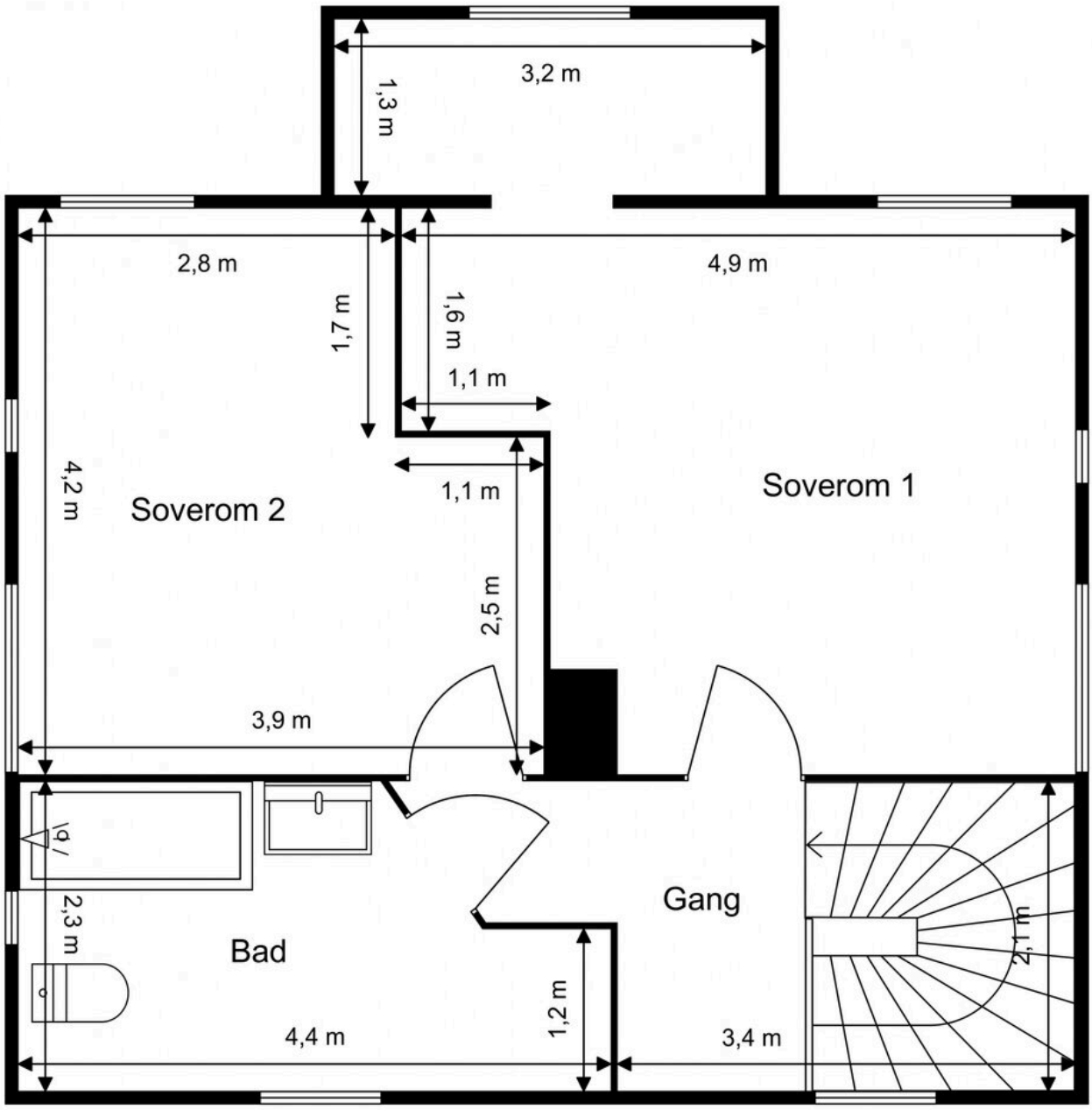
FIDENS

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

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm

Enebakkveien 100
2. Etasje



FIDENS

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






















Le Palais Arlo























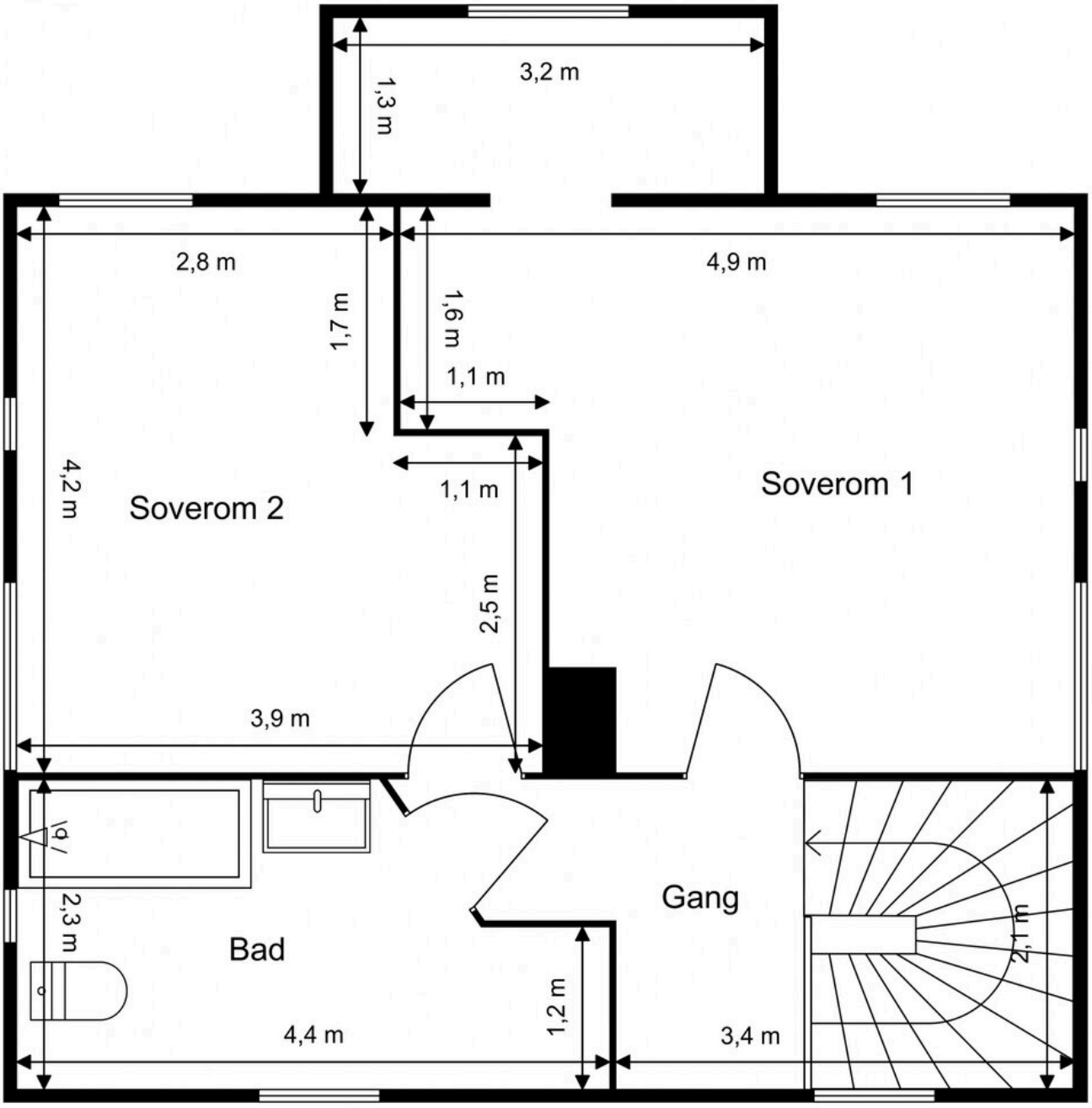






Enebakkveien 100

2. Etasje



FIDENS

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




















AFA
2012
FRIMÆRKEKATALOG
AFA
2012
FRIMÆRKEKATALOG
SCHAUBEK
Sverige



























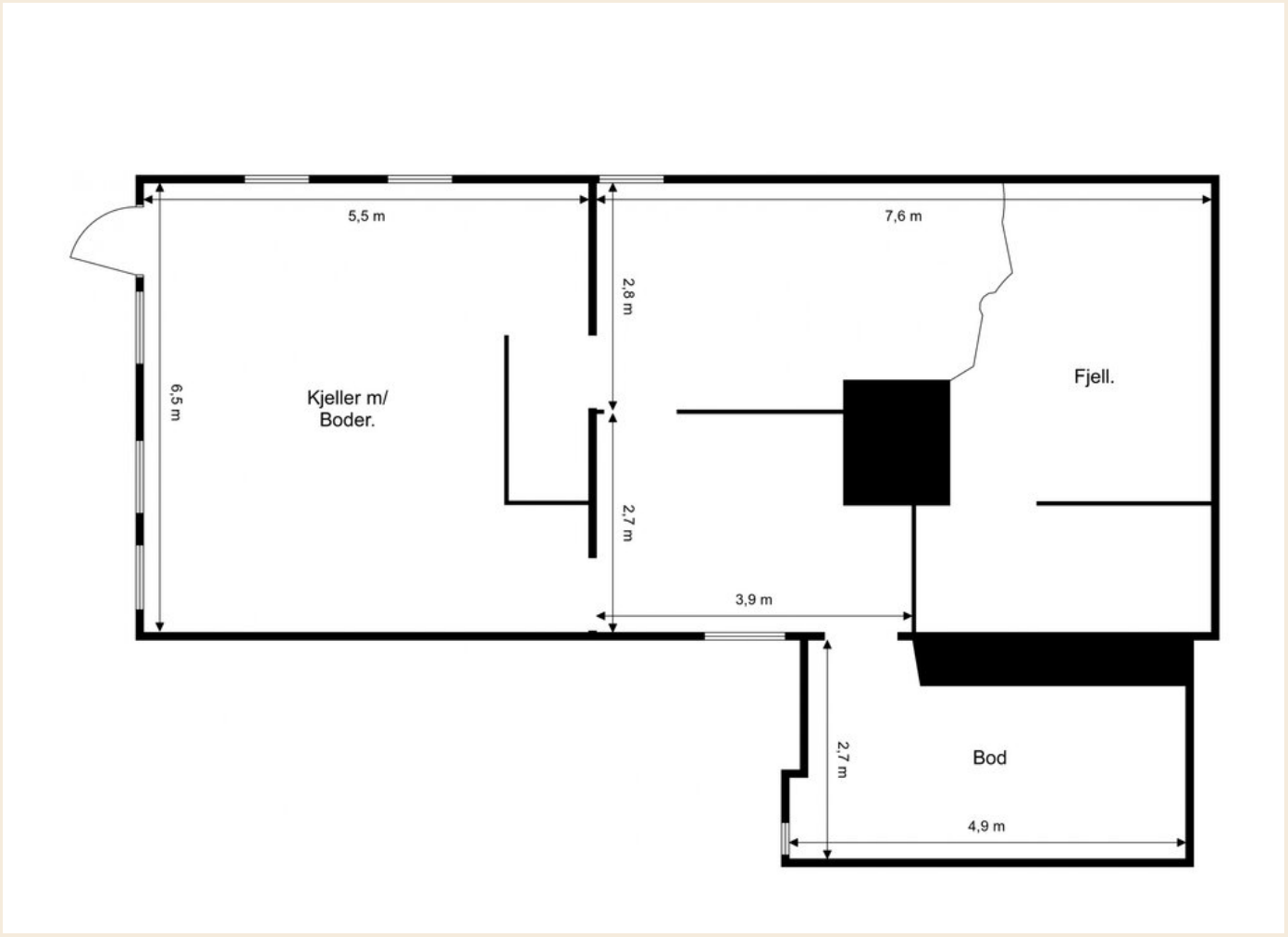




På sommerstid kan solen nytes fra rundt kl. 09.00 og helt frem til ca. kl. 22.00, med fine solnedganger på kveldstid.






5,5 m
7,6 m
2,8 m
6,5 m
Kjeller m/
Boder.
Fjell.
2,7 m
3,9 m
2,7 m
Bod
4,9 m
















HOT WHEELS BLVD
POST













Selgers bilde





Blomster i hagen



Roser i egen hage

Enebakkveien 100

Nabolaget Ryen/Ryenberget - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	11 min 0.8 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	17 min 1.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	5 min 3 km

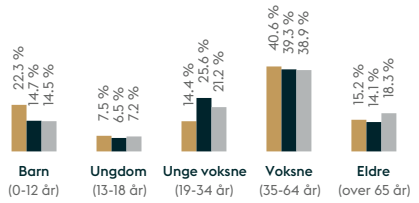
Offentlig transport

Eirik Raudes vei Linje 70, 70N	4 min 0.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min 1.8 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.1 km

Barnehager

Brumlebassen barnehage (0-5 år... 50 barn	6 min 0.4 km
Rygin barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Kværnerdalen barnehage (1-5 år... 300 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ryen/Ryenberget	562	261
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Gående

Sport

Svartdalen balløkke	13 min
Vålerenga skole	15 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
Mudo Gym Etterstad	15 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100



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

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0218/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Enebakkveien 100, 0677 OSLO
Gnr 150, bnr 22 i Oslo kommune

Selger
Tore Rønning

Kjøpesum og omkostninger
12 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
316 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
317 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
337 040,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 967 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 987 040,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 125 kvm
BRA-e: 204 kvm
Totalt BRA: 329 kvm
TBA: 46 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygg
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Vindfang, gang, stue, kjøkken og bod.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse. Utgang til terrassen fra stuen.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Gang, bad og 2 soverom.
Hovedsoverommet har egen kontordel.
Total BRA: 51 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 73 kvm. 4 boder. Tilgang til kjelleretasjen via utvendig dør.
Total BRA: 73 kvm.

Garasjebygg
Underetasje:
BRA-e: 43 kvm. Garasjekjeller. Dobbel garasjeport og inngangsdør. Plass for to biler i garasjen.
Total BRA: 43 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 43 kvm. Bodareal
Total BRA: 43 kvm.

2. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Bodareal
Total BRA: 45 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Den frittstående garasjen er i dag innredet med flere rom, herunder bad og kjøkken. Disse innredningene er ikke vurdert i denne rapporten, da det foreligger pålegg fra kommunen om at garasjen skal tilbakestilles til opprinnelig bruk, begrenset til garasje og boder. Eventuelle forhold knyttet til den innredede delen av garasjen må derfor anses som ulovlig, og det anbefales at kjøper setter seg inn i kommunens pålegg og konsekvensene av dette før eventuell overtakelse.

Ikke målbare arealer:
Gulvareal loft: 57

Solforhold
Selger opplyser at solen på terrassen kommer i 9 tiden og går ned i 22 tiden på sommerstid.

Innhold
Boligen består av tre plan:
Loft: Gang, bad, 2 soverom.
1. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, bod, bod.
Kjeller: Bod, bod, bod, bod.

Standard
1. etasje
Entré
I entreen er det flis på gulvet og malt overflate på vegger og i himling, med gulvvarme for ekstra komfort. Tilstøtende gang har tilsvarende overflater, i tillegg til skyvedørsgarderobe for god oppbevaringsplass, samt trapp opp til 2. etasje.

Stue
Stuen har parkett på gulvet og malt overflate på vegger og i himling, og herfra er det utgang til en flott takterrasse som ligger over boden i underetasjen på 46 m².

Kjøkken
Kjøkkenet er utstyrt med flis på gulvet, glass på veggen over benken og for øvrig malt overflate på veggene, samt flis i himlingen. Gulvvarme bidrar til god komfort også her. Kjøkkeninnredning fra IKEA med delvis glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin, i tillegg til integrert stekeovn og platetopp.

2. etasje
Entré
I entréen på plan 2 er det lagt laminat på gulvet, mens vegger og himling har malt overflate. Gulvvarme sørger for en behagelig temperatur, og trapp fører videre ned til 1. etasje.

Bad
Badet har flis på gulvet, flis kombinert med malt overflate på veggene, og malt himling. Rommet har gulvvarme og naturlig avtrekk, samt opplegg for vaskemaskin. Av fast inventar finner du badekar, wc og servantskap med ettgreps blandebatteri fra Grohe. Selger opplyser at badet ble pusset opp i 1985-1990.
Soverom
Etasjen har to soverom med laminat på gulv, malt overflate på vegger og malt himling. Fra begge soverommene har man en flott utsikt utover Oslo.

Kjeller
Kjelleren rommer to boder, hvorav den ene er utstyrt med tekjøkken og den andre huser varmtvannsberederen.

Parkering
Det er garasje med plass til 2 biler inne samt 2 biler ute. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger
Boligen ble kjøpt av selger i 1985. Selger opplyser at følgende arbeider og oppgraderinger er utført i eiertiden. Årstallene er omtrentlige.

Ca. 1985–1990:
- Ny stigledning.
- Nytt sikringsskap og nye elektriske ledninger.
- Bad etablert med nye rør og varmekabler.
- Hele andre etasje etterisolert med ca. 20 cm Glava.
- Rundt 1986 ble det blåst inn ny isolasjon i ytterveggene.
- Ytterveggene rundt hele huset ble bygget ut med 2" x 4", før det ble montert asfaltplater/vindtetting, utlekting og ny utvendig panel.
- Etablert varmekabler på gjesterom.
- Etablert varmekabler på hovedsoverom. Disse er ikke tilkoblet.
- Nye 3-lags vinduer montert i hele huset.
- Nytt gulv i gang i andre etasje.
- Taket ble skiftet. Eksisterende takstein ble fjernet grunnet vekten mot murkonstruksjonen. I forbindelse med arbeidene ble takkonstruksjonen forsterket med en ekstra bjelke fra kortside til kortside, og det ble lagt nye taksteinplater.

Fra ca. 1990:
- Inngangsparti/entré bygget på.
- Nye vegger og gulv i inngangspartiet ble etterisolert.
- Etablert gulvvarme i inngangspartiet.

Ca. 1992:
- Oppført garasje med plass til to biler innvendig og ytterligere to biler på gårdsplassen.
- Oppført to etasjer over garasjen med bodarealer.
- Etablert varmekabler foran garasjen. Disse er ikke testet og har ikke vært benyttet de siste ca. 10–15 årene.
- Det er senere installert varmepumpe i garasjen.

Ca. 2008:
- Kjøkken og stue totalrenovert.
- Etablert gulvvarme i både kjøkken og stue.
- Ny stålpipe montert i eksisterende pipeløp.
- Samtidig ble det montert ny, rentbrennende peis.
Selger opplyser at godkjenning av pipeløsningen foreligger hos brannvesenet.

Ca. 2015:
- Lagt nye terrassebord på terrassen.

Ca. 2020:
- Lagt terrassefliser på toppen av terrassebordene.
-Bod under terrassen satt i stand.

Fra ca. 2023:
Gang i første og andre etasje malt, herunder vegger og lister.

Opplysningene er basert på selgers hukommelse etter ca. 41 års eiertid. Årstallene er derfor omtrentlige, og oversikten er ikke nødvendigvis uttømmende.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Utført arbeid
Ja, både faglært og ufaglært
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp mellom 1985 -1990. Da ble badet bygget slik det står i dag.
Husker ikke hva selskapet heter. Men rørleggerselskapet satte opp vann og avløp samt soilrør fra kjeller opp til 2.etg. Resten av badet ble bygget opp av egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Det er flislagt gulv på badet. Er usikker på om det ble lagt membran da det alltid har vært dusjing i badekaret.

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Taket ble byttet mellom 1985-1990. Usikker på eksakt årstall da det er mange år siden. Takstein ble fjernet pga vekten mot konstruksjon. For å styrke taket ble det lagt en ekstra bjelke fra kortside til kortside og
det ble lagt nye taksteinplater. Fasade: Rundt 1986 så ble det blåst inn ny isolering i yttervegg. Rindt år 1985-1990 så ble ytterveggene rundt hele huset ble bygget ut med to tom fire, så lagt asfaltplater (vindtett), deretter utlekting og så lagt ny panel.
Pipe/ildted: Det ble satt inn ny stålpipe i eksisterende pipeløp i 2008. Dokumentasjon kan innhentes hos brannvesenet. Samtidig som ny stålpipe ble satt inn så ble det montert en ny rentbrennende peis. Firma: Piperep AS for stålpipen. Peisen:
Kjøpt fra Varmefag Drøbak As. Terrasse: Lagt nye terrassebord rundt år 2015. Så lagt terrassefliser på toppen i 2020. Garasje: Rundt år 1992, da ble det bygd garasje med plass til 2 biler inne + 2 biler ute. 2 etasjer over garasje med boder. Dette ble gjort
av: Grunnmur/såle fra murerfirma fra Hurum. Husker ikke selskapsnavnet. Treverket oppå grunnmur/såle ble utført av et tømmermesterfirma som holdt til i Bærum. Husker ikke selskapsnavnet. Bod: Det ble startet å bygge bodrom under terrasse
rundt år 2000. Ble satt inn tekjøkken og lagt varme i gulv med nytt gulv over, rundt år 2002.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Alt står på fjell. Og det som er rundt er stein. Utover dette så er det knotteplast mot grunnmur fra byggeår.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Noe av det første som ble oppgradert etter vi flyttet inn var å oppgradere stigledningen (kapasiteten) inn til huset. Det er nå en kapasitet på 22 kilowatt. Det er gjort en rekke oppgraderinger
opp igjennom årene vedr. det elektriske anlegget. Det er automatsikringer. Deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt. Kjøkken og stue har nyere elektrisk anlegg fra 2008.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Husker ikke når, over 10 år siden. Men fikk ikke noen bemerkninger utover en kontakt hadde en overledning. Det ble utbedret og dermed løst den gangen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp mellom 1985 -1990. Da ble badet bygget slik det står i dag.
Husker ikke hva selskapet heter. Men rørleggerselskapet satte opp vann og avløp samt soilrør fra kjeller opp til 2.etg. Resten av badet ble bygget opp av egeninnsats.

Feil og mangler
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: Ble satt inn ny stålrør i 2008. Da også satt inn ny peis.

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)
Ja
Beskriv: Er blitt registrert litt vanninntregning (kanskje 1 desiliter) i krypkjeller under store og langvarige regnbyger.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Under store og langvarige regnbyger så kan det komme vannsig inn i garasjen i ytterveggen mot veien. Noe fuktmerker i venstre innerhjørne i garasjen. Noe fuktmerker i taket i garasjen (der bilene står) som har oppstått under store og langvarige
regnbyger.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset er gammelt. Det er skjevt gulv i gangen i 2.etg. Se tilstandsrapporten.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Huset: For mange år tilbake (ca 30 år siden) var det tett avløpsrør. Dette ble renset/fikset av selskap ved spyling. Huset er koblet på privat stikkledning som går til offentlig rørnett. Den private stikkledningen er det 4 adresser inkl. Enebakkveien 100
som deler. Her er det en avtale om deling av eventuelle kostnader som oppstår vedr. stikkledningen. Avtalen gjelder også ferskvannsrør (vann inn). Garasjen: Var tidligere lagt inn vann men det er nå koblet ut og ikke i bruk.

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 hatt mus i kjelleren to ganger siden 1985. Anser det ikke som et problem.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedr. boligsalg. År 2026. Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjort oppmåling vedr. tilstandsrapport. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/?byggegodkjenninger /?byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Enebakkveien mellom Konows gate og Ryenbergveien er det vernestatus. Dette skjedde i 1994. Dette medfører at alle i husene i området må følge retningslinjer til byantikvaren. Det må søkes om eventuelle fasade og andre forandringer på eiendommene til plan og byggningsetaten.

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?
Ja
Beskriv: Trappen fra gårdsplass (steintrappen): Det ble laget en avtale i 1985 om at naboen kunne benytte trappen for å komme seg til sitt hus. Naboen lagde etter en stund egen trapp på sin tomt som gjorde at de ikke benyttet min trapp lenger. Det er
fortsatt en avtale som ligger til grunn om at naboen kan benytte trappen. Det er en felles trapp mellom tomtene hvorav nederste del av trappen fra eiendommen opp til Baglerfaret 4 eies 1/2-del av Enebakkveien 100. Hele fordelingen av trappen går 50/50
for tilstøtende eiendommer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Enkelte vinduer kan være vanskelige å lukke opp.

Bygningssakkyndig
Mathias Walla Brandshaug

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

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller.
- Grunnmur er oppført i gråstein og lettklinkerblokker.
- Byggegrunn i fjell og pukk/stein.
- Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon.

- Veggkonstruksjon i trekonstruksjon. Stående kledning.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er av trebjelkelag.
- Vinduer med 2 lags glass og 2+1-lags glass fra 1983.
- Innerdører i hvit, malt utførelse.
- Inngangsdør med glassfelt, terrassedør med 2-lags glass og trapp ned til hagen med 3-lags glass.
- Stålpipe.
- Avløpsrør i plast lagt inn i 1985-1990. Oppgradert på kjøkken i 2008.
- Vannledninger i kobber og plast. Lagt inn i 1985-1990, oppgradert på kjøkken i 2008.
- Sikringsskap er plassert under trappen i 1.etasje med automatsikringer og kursfortegnelse.
- Naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Fuktsikring og drenering
Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Fuktsikring og drenering er fra opprinnelig byggeår (over 100 år gammelt) og er ikke skiftet eller utbedret. Bygningsdelen nådd en alder som gir økt risiko for skader og usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig vil eldre drenering og fuktsikring ha redusert funksjon, og det må påregnes utbedring med tilhørende gravearbeider dersom det oppstår fuktproblemer under terreng.

Grunnmur og fundament
Boligen har grunnmur med underetasje. Ifølge opplysninger fra eier er den gamle delen fundamentert på fjell, mens tilbygget står på grus/pukk. Det er registrert avflassing innvendig i bod samt mindre riss/sprekker under tidligere innglasset veranda. Slike avvik er ikke uvanlig for en bolig fra 1920, men bør holdes under oppsyn. Dersom forholdene ikke følges opp, kan riss og avflassing utvikle seg videre og på sikt medføre behov for utbedring.

Krypkjeller
Boligen har delvis krypkjeller innerst i kjelleren med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det ble ikke registrert synlig fukt eller vann, sopp- eller råteskader, eller tegn til skader eller deformasjon i gulvkonstruksjonen ved befaringen. Det er imidlertid symptomer på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Målt fuktinnhold i undergulv er 14,8 vektprosent og relativ luftfuktighet 50 %, målt om sommeren under tørt og fint vær. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi forhøyet fuktnivå i kryprommet, med økt risiko for fuktopphopning, sopp- og råteutvikling i trekonstruksjonene dersom forholdene ikke utbedres.

Rom under terreng
Kjelleren fremstår som en grovkjeller, og det er utført påbygg under tilbygget i 1. etasje og under terrassen etter opprinnelig byggeår. Ved fuktmåling er det registrert forhøyede verdier i treverk med 24,7 vekt% og relativ fuktighet på 78,9 %. På nyere yttervegger mot terreng er det benyttet plast, noe som kan gi magasinering av fukt i veggen og medføre at fuktigheten lettere angriper treverket. Dersom fuktforholdene ikke følges opp og utbedres, er det risiko for videre fuktopptak og skader på treverk over tid.

Balkong, terrasse, platting
Boligen har en takterrasse ut fra stuen som ligger over en underliggende bod. Terrassen er tekket med banemembran, og det ble utført arbeider etter opprinnelig byggeår med søknad sendt kommunen i 1992, men ferdigstillelsestidspunktet er ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen fra konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon, og tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Ettersom terrassen ligger over innvendig rom, vil en eventuell lekkasje kunne medføre fukt- og følgeskader i underliggende bod. Det anbefales å påregne utskifting av tettesjikt samt jevnlig kontroll av membran og oppkanter.

Yttervegg og fasade
Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående kledning. Ifølge eier er de gamle veggene fra 1920 etterisolert med innblåst glava (ca. 7–10 cm), mens nyere del er etterisolert med 20 cm og asfaltplater, og gammel del med ny panel er isolert med 10 cm glava og asfaltplater. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene. Deler av kledningen er luftet, mens deler mangler tilstrekkelig lufting, og der det er etablert lufting bak kledningen mangler musetetting i nedkant. Manglende lufting kan gi redusert uttørking og økt fuktbelastning i kledning og konstruksjon over tid, mens manglende musetetting gir risiko for inntrengning av gnagere. Tetting mot gnagere anbefales, og luftingen bør vurderes nærmere.

Renner og nedløp
Det er påvist slitasje på takrenner og nedløp, og disse har en alder som tilsier usikker gjenværende brukstid. Med bakgrunn i tilstand og alder må det påregnes utskifting av takrenner og nedløp på sikt. Manglende eller nedslitt bortledning av takvann kan over tid gi fuktbelastning mot fasade og grunnmur.

Taktekking
Taket er et saltak tekket med metallplater, montert rundt 1985–1990 da opprinnelig takstein ble fjernet. Tekkingen er vurdert fra bakkenivå, og detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer er ikke inspisert på nært hold, noe som medfører usikkerhet i vurderingen. Taktekking og undertak har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer, og det er synlig svertesopp og råteskader i underliggende rupanel ved takutstikket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fremtidige lekkasjer føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Etasjeskille og gulv på grunn
Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved nivellering er

det registrert høydeavvik i flere rom, med de største utslagene på loftet der det er målt inntil 35 mm skjevhet over 2 meter, samt en høydeforskjell på 70 mm mellom gang og sov 2. I 1. etasje er avvikene mindre, med om lag 10 mm skjevhet i stue og gang, og 45 mm høydeforskjell mellom kjøkken og stue. Skjevhetene er av et omfang som gir tilstandsgrad 2, og er vanlige for bygg fra denne perioden. Årsaken er ikke nærmere undersøkt ved denne befaringen, og retting til plant nivå vil kreve oppretting av gulvkonstruksjonen dersom dette ønskes. Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk. Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.
Anbefalte tiltak: Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak. Berørte konstruksjoner må påregnes utbedret, forsterket eller helt/delvis utskiftet for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Midlertidige sikringstiltak kan være nødvendig for å redusere risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen frem til permanent løsning er etablert.

Kjøkken
Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra Ikea med delvis glatte fronter og heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og platetopp. Det er påvist estetiske skader og slitasje på innredningen. Skadene vurderes som overflatiske og påvirker i hovedsak det estetiske uttrykket, men innredningen fremstår som funksjonell. Utbedring kan påregnes ved oppgradering eller utskifting av innredning.

Avløpsrør
Avløpsrør er utført i plast. Ifølge selger ble avløpsanlegget først lagt inn i perioden 1985–1990, med oppgradering på kjøkkenet i 2008. Deler av avløpsrørene fra perioden 1985–1990 har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon. Med bakgrunn i alderen på disse rørene må det påregnes at det etter hvert vil oppstå behov for utskifting.

Vannledninger
Vannledningene er utført i kobber og plast. Ifølge selger ble vann først innlagt i perioden 1985–1990, med oppgradering på kjøkkenet i 2008. Det er ikke opplyst av eier at rør har frist på vinterstid. Det må forventes at kjeller rom med vannrør holdes oppvarmet under vinteren for å unngå dette. Deler av rørene fra 1985–1990 har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og forventet gjenværende levetid. Det må påregnes utskifting av eldre rør på sikt, og det anbefales å ta høyde for dette ved fremtidig vedlikeholdsplanlegging.

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder er av eldre type med ukjent alder og størrelse, plassert på gulv i bod uten lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen antas å ha passert eller nærme seg anbefalt brukstid på 20 år, med en teknisk levetid på 15–30 år. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan gi vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes utskifting av bereder samt vurdering av tiltak for lekkasjesikring.

Ventilasjon
Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved å åpne vinduer og gjennom naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året. Løsningen er vanlig for boliger fra denne perioden.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Terrengforhold
Terrenget rundt boligen er registrert med fall som gir tilsig av overflatevann mot bygningen. Bortledning av takvann vurderes derimot som tilfredsstillende. Manglende bortledning av overflatevann fra bygningen kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av overflatevann.
Anbefalte tiltak: Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.
Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-.

Vinduer og dører
Vinduene er hovedsakelig fra 1983 med 2-, 2+1- og 3-lags glass, mens terrassedøren er av nyere type. Flere vinduer lot seg ikke åpne fordi tetningslister/maling har limt dem fast, slik at kun et fåtall er funksjonstestet, og det kan derfor foreligge ytterligere avvik på vinduer som ikke lot seg kontrollere. Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold, samtidig som takvinduene har synlige fuktskader kontrollert fra innsiden. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har med det passert forventet levetid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes økende omfang av råte- og fuktskader, redusert funksjon og på sikt behov for utskifting av vinduer og glass. Det er kunn utført stikkprøver og undersøkelse av vinduer som kan medføre andre avvik eller årstall.
Anbefale tiltak: Det bør innhentes full vinduskontroll hvor alle vinduer blir kartlagt med spesifiserte skader og omfang for å finne ut av hvor fort utskiftninger bør foregå.
Kostnadsestimat: 20.000,- til 100.000,-

Takkonstruksjon og loft
Takkonstruksjonen består av skråtak med lukket konstruksjon, delvis med kaldt loft over. Konstruksjonen er kun observert fra takfot i stige, noe som begrenser vurderingen. Det er registrert synlig svertesopp og råte i utvendige bjelker som stikker ut i takutstikket, og disse er svekket. Videre er ventileringen mangelfull ved at det kun er luftet der det er kaldt loft, mens skråtaket er uluftet. Manglende lufting av skråtaket gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og påfølgende sopp- eller råteskader i konstruksjonen over tid. Råteskadene i takutstikket bør utbedres, og videre undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Anbefalte tiltak: Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.
Kostnadsestimat: Under 20.000,-

Våtrom
Badet antas å være fra rundt 1985–1990, og det er ukjent for eier om det ble etablert membran/tettesjikt. Sluket er ikke laveste punkt i rommet, og det er observert motfall fra sluk mot terskel. Det er registrert flere skader i overflater, herunder sprekker i fuger og bom i fliser. Ved hulltaking mot bruksvannutsatt sone er det påvist plast i baderomsveggen, en lite egnet løsning som kan magasinere fukt, samt synlige fuktskjolder og svertesopp på sponplater med målt fuktighet på 11,1 vektprosent i treverket. Basert på påviste skader og mangler må badet totalrenoveres for å tåle normal bruk etter gjeldende krav, og manglende utbedring vil kunne medføre videre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.
Anbefalte tiltak: Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.
Kostnadsestimat: 200.000,- til 500.000,-.

Lovlighet
- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav. Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.
- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp. Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 89cm, mens dagens krav er 100cm. Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.
- Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år. Brannslukningsapparat er fra 2013 og det anbefales å kjøpe nytt.

Innbo og løsøre
Hvitevarer medfølger.

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

Følgende medfølger ikke:
- Taklampe over spisebordet.

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

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F.
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk og peis.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser om årlig strømforbruk på mellom 11 000 til 13 000 kWh pr år.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til den utløper.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 21 474,-pr. 2026

Eiendomsskatt 2 295,00
Feie- og tilsynsgebyr 237,00
Renovasjonsgebyr 8 182,54
Vann- og avløpsgebyr 10 759,76
Totale avgifter 21 474,30

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 585,- pr år.
- Alarm fra kr 4 308,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra kr 599,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 232 273,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 929 091,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Gjensidige - Polisenr: 81758905

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 673 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Se ellers kart for veibeskrivelse.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger attraktivt til på Kværneråsen i bydel Nordstrand, i et veletablert boligområde med kort vei til både sentrum og flotte rekreasjonsområder. Her bor du tilbaketrukket og grønt, samtidig som Oslo sentrum er lett tilgjengelig. Oslo S ligger ca. 30 minutters gange unna, og beliggenheten gir kort vei til blant annet Kværner, Vålerenga, Gamle Oslo, Ekeberg og Ryen.

Nærområdet byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Like ved finner du Loelva og Svartdalsskogen, hvor frodig vegetasjon og turstier gir en sjelden nærhet til naturen så sentralt i Oslo. I tillegg er det kort vei til Brannfjellskogen, Ekebergsletta og Ekebergparken – tre store friområder med hvert sitt særpreg.
Brannfjellskogen byr på et variert nettverk av turstier, fra brede lysløyper til mindre skogsstier og svaberg, samt bålplasser med utsikt over Oslofjorden og en 18-hulls frisbeegolfbane. Ekebergsletta har store åpne friområder, idrettsanlegg, ridesenter, husdyrpark og minigolf, mens Ekebergparken kombinerer kunst og skulpturer med serveringssteder og flotte naturopplevelser. Det er også kort vei til Østensjøvannet, Østmarka og fjorden.

Området egner seg godt for barnefamilier. Rett rundt hjørnet ligger en kommunal lekeplass med blant annet bordtennisbord, og nærområdet byr ellers på flere gode aktivitetstilbud for både store og små.

Boligen sogner til Ekeberg og Brannfjell skolekrets, og det er kort vei til flere kommunale og private barnehager samt Ryenberget skole. Området har også et rikt idretts- og aktivitetstilbud gjennom blant annet KFUM og Bækkelagets Sportsklub, med tilbud innen fotball, håndball, friidrett, orientering og ski. Manglerud svømmehall ligger en kort sykkeltur unna, og det finnes flere treningssentre på Ryen, Lambertseter og Holtet.

Hverdagslogistikken er enkel med flere dagligvarebutikker i nærheten, blant annet Rema 1000, Kiwi, Spar og Jacobs på Holtet. Et bredere utvalg av butikker og servicetilbud finnes på Manglerud, Bryn og Lambertseter senter, ca. 5–10 minutters kjøretur unna.

Området har gode kollektivforbindelser med både buss og T-bane i nærheten. Fra Ryen går T-banens linje 4 mot sentrum, og flere bussforbindelser i nærområdet gir enkel adkomst til både sentrum og øvrige deler av Oslo.

Den sentrale beliggenheten gjør det også enkelt å

benytte byen til fots eller på sykkel. Botanisk hage på Tøyen ligger ca. 40–45 minutters gange unna, mens Sørenga og Bjørvika med Operaen, MUNCH, Deichman Bjørvika og et stort utvalg restauranter og møteplasser er lett tilgjengelig. Her får du en fin kombinasjon av rolig boligmiljø, nærhet til natur og kort vei til sentrum.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument våningshus og uthus datert 1920. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det foreligger tegninger for påbygg datert 12.04.1988. Disse samsvarer med dagens bruk.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan S-2934. En liten del av tomten er regulert til spesialområde bevaring bolig og spesialområde bevaring blandet etter S-3466.

Pågående plansaker:
Saksnummer: 202102096
Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Pågående byggesaker:
Enebakkveien 102 - ombygging og oppgradering av enebolig
Saksnummer: 202607644
Status: Søkt om rammetillatelse

Konows gate 101 og 103 - oppføring av boliger
Saksnummer: 202508970
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Enebakkveien 106 B - underbygging, bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring
Saksnummer: 202515214
Status: Midlertidig brukstillatelse

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

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:

301/150/22:
04.07.1919 - Dokumentnr: 29 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerdeplikt
BESTEMMELSE OM BENYTTELSE
Med flere bestemmelser

24.07.1931 - Dokumentnr: 38 - Best. om vann/kloakkledn.

13.04.1934 - Dokumentnr: 245 - Bestemmelse om deleforbud

07.06.1935 - Dokumentnr: 152 - Best. om vann/kloakkledn.

23.02.1979 - Dokumentnr: 6116 - Erklæring/avtale
MIDLERTIDIG DISPENSASJON FRA VEGLOVEN VEDR. GARASJER
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA VEGSJEFEN

05.09.1980 - Dokumentnr: 20457 - Erklæring/avtale
VEDTAK AV VISSE VILKÅR VEDR. UTSKILLELSE/BEBYGGELSE
AV DENNE EIENDOM
KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA KOMMUNEN
Meglers kommentar: Avstand fra bygning på gnr. 150 bnr. 22 til bygning på gnr. 150 bnr. 97 skal være minimum 8meter.

21.02.1986 - Dokumentnr: 12430 - Erklæring/avtale
VEDR BRUK/VEDLIKEHOLD AV TRAPP
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det er inngått avtale mellom eierne av gnr. 150 bnr.22 og gnr.150 bnr.97 om at trapp som fører fra Enebakkveien og frem til eiendommene eies, vedlikeholdes og disponeres i fellesskap av de som til enhver tid er eiere av de nevnte eiendommer.

14.01.2000 - Dokumentnr: 2654 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Meglers kommentar: I forbindelse med bygging av garasje på gnr. 150 bnr. 22 over stikkledning fra gnr. 150 bnr. 18 og gnr. 150 bnr. 67 for kloakk erklæres følgende: Eier av gnr. 150 bnr. 22, Enebakkveien 100, 0677 Oslo,

forplikter seg og senere eiere av eiendommen til å være ansvarlig for nødvendig ekstra kostnader og ulemper som måtte oppstå for å gjøre avløpsledninger tilgjengelige for drift og vedlikeholdsarbeider, for den del av rørene som går under garasjen.

04.04.2001 - Dokumentnr: 18960 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. 29

18.07.1919 - Dokumentnr: 900518 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:150 Bnr:1

05.09.1980 - Dokumentnr: 20456 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:150 Bnr:97

14.10.1985 - Dokumentnr: 62784 - Grensejustering
MÅLEBREV FOR EIENDOMMEN

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 avtalt stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf.

eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag: Provisjon: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 225,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade fra. kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport fra. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 425,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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. oktober 2026

Ansvarlig megler
Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47, 0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

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

Enebakkveien 100
0677 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1920
Hovedbygg BRA:	198 m^2
Hovedbygg BRA-i:	125 m^2
Sum alle bygg BRA:	329 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	125 m^2
Rapportdato:	11.8.2026 (Gyldig til 11.8.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	4	14	4	0

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

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.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- muligheter for vannansamlinger inn mot bolig - flatt terreng eller fall inn mot boligen - vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold - uttørkede kittfalser og malingsavskalling - råteskader i karmer - eldre enn 35 år med usikker levetid
Takkonstruksjon og loft	- råte i synlig bjelker utvendig - begrenset lufting
Våtrom -	- påvist feil utførelse av konstruksjonen - fuktskade i konstruksjonen - ukjent bruk av mambran

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- Fuktsikring av grunnmur har nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader
Grunnmur og fundament	- symptom på setninger (skråriss mm) - mindre riss og avlassing
Krypkjeller	- begrenset ventilering
Rom under terreng	- forhøyet fuktverdi i konstruksjonen - oppbygning med plast på yttervegger
Balkong, terrasse, platting	- Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt
Yttervegg og fasade	- manglende lufting bak kledningen - manglende musetetting i nedkant av kledningen
Renner og nedløp	- slitasje og alder
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Etasjeskille og gulv på grunn	- nivåforskjellen - høydeforskjeller

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- det er påvist estetiske skader og slitasje på innredning
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Vannledninger	- vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Varmtvannsbereder	- bereder er ikke lekkasjesikret - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	- kun lufting ved å åpne vinduer

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 89 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er fra 2013 og det anbefales å kjøpe nytt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.8.2026	**11.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Rønning**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Mathias Walla Brandshaug**	Telefon:	**45276275**
Firma:	**FIDENS AS**	Epost:	**mwb@ktaksering.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF Forsikring**		



Egne premisser:

Selger har opplyst om alle bygnings deler, årstall og utførte arbeider.

Rapporten er utarbeidet i henhold til minstekravet i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygningsdeler og kontrollpunkter som fremgår av kapittel 2 i forskriften: Våtrom, Kjøkken, Innvendige vann- og avløpsrør, Varmtvannsbereder, Vannbåren varme, Varmesentraler, Ventilasjon, Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak, Loft (konstruksjonsoppbygging), Yttervegger, Vinduer og ytterdører, Balkonger, verandaer og lignende, Krypkjeller, Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje), Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet, Terrengforhold, Elektrisk anlegg og samsvarserklæring. Det er ikke avtalt kontroll eller vurdering av andre bygningsdeler eller forhold utover det som følger av minstekravet Forskrift til avhendingslova. Eventuelle forhold interesserte kjøpere reagerer på ved visning må de selv få undersøkt av andre fagpersoner eller spesialister før kjøp.

Kjelleretasjen i eneboligen er registrert og godkjent som boder. Rommene er derfor ikke vurdert som oppholdsrom, og eventuelle forhold knyttet til bruk utover bodformål er ikke lagt til grunn i denne rapporten. Ved vurdering av kjellerens standard og bruk må det tas utgangspunkt i godkjent bruk som boder.

Den frittstående garasjen er i dag innredet med flere rom, herunder bad og kjøkken. Disse innredningene er ikke vurdert i denne rapporten, da det foreligger pålegg fra kommunen om at garasjen skal tilbakestilles til opprinnelig bruk, begrenset til garasje og boder. Eventuelle forhold knyttet til den innredede delen av garasjen må derfor anses som ulovlig, og det anbefales at kjøper setter seg inn i kommunens pålegg og konsekvensene av dette før eventuell overtakelse.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Enebakkveien 100, 0677 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**150**	Bruksnr:	**22**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1920**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Kjøper må være innforstått med at eiendommen er eldre og ikke kan sammenlignes med en ny bolig. Bygget vil kunne ha alder- og bruksslitasje, tekniske løsninger og materialstandard i tråd med byggeår, samt avvik fra dagens forskrifts- og komfortnivå. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger over tid. Det kan også forekomme skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell, ikke-destruktiv befaring. Forventninger til tilstand,

funksjon og energiytelse bør derfor tilpasses husets alder og konstruksjon.

Selger opplyser også at det ved mye regn kommer vann inn i garasjen, dette bør videre undersøkes for å unngå videre skader og eventuelle større fuktskader.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	198	125	73	0	46
Garasje	131	0	131	0	0
Totalt m²	**329**	**125**	**204**	**0**	**46**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**51**	**51** Gang, bad og 2 soverom.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**74**	**74** Vindfang, gang, stue, kjøkken og bod.	**0**	**0**	**46**
Kjeller	**73**	**0**	**73** 4 boder.	**0**	**0**
Totalt m²	**198**	**125**	**73**	**0**	**46**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	57	51	6
Totalt m²	**57**	**51**	**6**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**43**	**0**	**43** Bod	**0**	**0**
2. etasje	**45**	**0**	**45** Bod	**0**	**0**
Kjeller	**43**	**0**	**43** Garasje.	**0**	**0**
Totalt m²	**131**	**0**	**131**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering — TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Nei**
Har fuktsikring av grunnmur nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Fuktsikring og dreneringen er fra byggeåret (over 100 år gammel). Bygningsdelen har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført med vegger og rom under terreng. Fuktsikring og drenering er fra opprinnelig byggeår (over 100 år gammelt) og er ikke skiftet eller utbedret. Bygningsdelen nådd en alder som gir økt risiko for skader og usikker fremtidig funksjon. Erfaringsmessig vil eldre drenering og fuktsikring ha redusert funksjon, og det må påregnes utbedring med tilhørende gravearbeider dersom det oppstår fuktproblemer under terreng.

6.2 Grunnmur og fundament — TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Type byggegrunn	**Fjell, Pukk/stein**

Informasjon gitt av eier:
Gammel del på fjell og tilbygg på grus / pukk.

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:
- Symptom på setninger (skråriss mm)
- mindre riss og avlassing

Beskrivelse:
Det er observert avflassing innvendig i bod og mindre riss/sprekker under tidligere innglasset veranda.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har grunnmur med underetasje. Ifølge opplysninger fra eier er den gamle delen fundamentert på fjell, mens tilbygget står på grus/pukk. Det er registrert avflassing innvendig i bod samt mindre riss/sprekker under tidligere innglasset veranda. Slike avvik er ikke uvanlig for en bolig fra 1920, men bør holdes under oppsyn. Dersom forholdene ikke følges opp, kan riss og avflassing utvikle seg videre og på sikt medføre behov for utbedring.

6.3 Krypkjeller — TG-2

Type krypkjeller	**Krypkjeller med mulighet for innvendig og utvendig inspeksjon**

Det er deler av innerst i kjelleren som vil bli kategorisert som krypkjeller.

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	**Nei**
Er det synlig sopp/råteskader på overflater?	**Nei**
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	**Nei**
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset ventilering

Beskrivelse:
Målt fukt i undergulv er 14,8 vektprosent og relativ luftfuktighet ligger på 50 %. Målingen er gjort på sommeren under tørt og fint vær.

Oppsummering — **TG-2**

Boligen har delvis krypkjeller innerst i kjelleren med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon. Det ble ikke registrert synlig fukt eller vann, sopp- eller råteskader, eller tegn til skader eller deformasjon i gulvkonstruksjonen ved befaringen. Det er imidlertid symptomer på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren. Målt fuktinnhold i undergulv er 14,8 vektprosent og relativ luftfuktighet 50 %, målt om sommeren under tørt og fint vær. Utilstrekkelig ventilasjon kan over tid gi forhøyet fuktnivå i kryprommet, med økt risiko for fuktopphopning, sopp- og råteutvikling i trekonstruksjonene dersom forholdene ikke utbedres.

6.4 Terrengforhold — TG-3

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Muligheter for vannansamlinger inn mot bolig
- Flatt terreng eller fall inn mot boligen
- Vann ledes inn mot og ned langs grunnmuren

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering — **TG-3**

Terrenget rundt boligen er registrert med fall som gir tilsig av overflatevann mot bygningen. Bortledning av takvann vurderes derimot som tilfredsstillende. Manglende bortledning av overflatevann fra bygningen kan over tid medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre kontrollert bortledning av overflatevann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

Kostnadsestimat	20 000 - 100 000

Kostnadsestimat er basert på innhenting av tilstrekkelig grunnlag for å kontrollere om boligen har behov for utbedringer eller om det er tilstrekkelig med at den står på fjell med fall i terreng.

6.5 Rom under terreng — TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet

Kjelleren fremstår som en grovkjeller med nyere tilbygg som er utlektet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Etter originalt byggeår er det påbygget under tilbygg i 1. etasjen og under terrassen.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er ikke plater på deler av rommet under inngangspartiet som er den eldste delen mot terreng som er utlektet og det er derfor målt fukt her.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	Ja

Observerte avvik:
- Forhøyet fuktverdi i konstruksjonen
- oppbygning med plast på yttervegger

Beskrivelse:
Det er brukt plast på nyere yttervegger mot terreng. Dette kan skape en magasinering av fuktigheten i veggen hvor fuktigheten lettere angriper treverket.

Angi måleresultater av fuktmåling

Måleresultater ved fuktmåling:
– Treverk: 24,7 vekt%
– Relativ fuktighet (RF): 78,9 %

Oppsummering — TG-2

Kjelleren fremstår som en grovkjeller, og det er utført påbygg under tilbygget i 1. etasje og under terrassen etter opprinnelig byggeår. Ved fuktmåling er det registrert forhøyede verdier i treverk med 24,7 vekt% og relativ fuktighet på 78,9 %. På nyere yttervegger mot terreng er det benyttet plast, noe som kan gi magasinering av fukt i veggen og medføre at fuktigheten lettere angriper treverket. Dersom fuktforholdene ikke følges opp og utbedres, er det risiko for videre fuktopptak og skader på treverk over tid.

6.6 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Takterrasse

Takterrasse ut fra stuen som ligger over underliggende bod.

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Over underliggende bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Søknaden ble sendt kommunen i 1992 men ukjent når den sto ferdig.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Nei**
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en takterrasse ut fra stuen som ligger over en underliggende bod. Terrassen er tekket med banemembran, og det ble utført arbeider etter opprinnelig byggeår med søknad sendt kommunen i 1992, men ferdigstillelsestidspunktet er ukjent. Det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og avrenningen fra konstruksjonen vurderes som tilfredsstillende. Underliggende tekking er ikke kontrollert på grunn av skjult konstruksjon, og tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt. Ettersom terrassen ligger over innvendig rom, vil en eventuell lekkasje kunne medføre fukt- og følgeskader i underliggende bod. Det anbefales å påregne utskifting av tettesjikt samt jevnlig kontroll av membran og oppkanter.

6.7 Vinduer og dører TG-3

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass og 2+1-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Inngangsdør med glassfelt, terrassedør med 2-lags glass og trapp ned til hagen med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vinduer fra 1983, trapp fra stuen ned til hage fra 1984 og ukjent alder på terrassedøren men nyere type. Det er kunn utført stikkprøver og undersøkelse av vinduer som kan medføre andre avvik eller årstall.	
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold
- Uttørkede kittfalser og malingsavskalling
- Råteskader i karmer

Beskrivelse:
Grunnet at tetningslister/maling har limt fast flere vinduer er kun ett fåtall av vinduer åpnet og funksjons testet. Dette gjør at det kan være flere avvik på vinduer som ikke lot seg åpnes eller kontrolleres.

Takvinduer har høy plassering og disse er kunn kontrollert fra innsiden hvor det er synlige fuktskader på vinduet.

Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker levetid

Oppsummering **TG-3**

Vinduene er hovedsakelig fra 1983 med 2-, 2+1- og 3-lags glass, mens terrassedøren er av nyere type. Flere vinduer lot seg ikke åpne fordi tetningslister/maling har limt dem fast, slik at kun et fåtall er funksjonstestet, og det kan derfor foreligge ytterligere avvik på vinduer som ikke lot seg kontrollere. Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og manglende vedlikehold, samtidig som takvinduene har synlige fuktskader kontrollert fra innsiden. Isolerglassrutene er eldre enn 35 år og har med det passert forventet levetid. Dersom avvikene ikke utbedres, må det påregnes økende omfang av råte- og fuktskader, redusert funksjon og på sikt behov for utskifting av vinduer og glass. Det er kunn utført stikkprøver og undersøkelse av vinduer som kan medføre andre avvik eller årstall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør innhentes full vinduskontroll hvor alle vinduer blir kartlagt med spesifiserte skader og omfang for å finne ut av hvor fort utskiftninger bør foregå.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

Kostnadsestimat er basert på å innhente full vinduskontroll for å få kartlagt og spesifisert omfanget av alle skader og utbedrings metoder.

6.8 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Type fasade/kledning:	**Stående kledning**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Informasjon gitt av eier:
Det ble blåst inn glava i gamle vegger fra 1920, tykkelse ca 7 - 10 cm. Etterisolering av ny del er det brukt 20 cm og asfaltplater. Etterisolering av ny paneling av gammel del er det brukt 10 cm glava + asfaltplater.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende lufting bak kledningen

Beskrivelse:
Deler av kledningen er ikke luftet og deler er luftet.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende musetetting i nedkant av kledningen

Beskrivelse:
Der det er opprettet lufting bak kledning er det manglende musetetting.

Oppsummering **TG-2**

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjon med stående kledning. Ifølge eier er de gamle veggene fra 1920 etterisolert med innblåst glava (ca. 7–10 cm), mens nyere del er etterisolert med 20 cm og asfaltplater, og gammel del med ny panel er isolert med 10 cm glava og asfaltplater. Det er ikke observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasadene. Deler av kledningen er luftet, mens deler mangler tilstrekkelig lufting, og der det er etablert lufting bak kledningen mangler musetetting i nedkant. Manglende lufting kan gi redusert uttørking og økt fuktbelastning i kledning og konstruksjon over tid, mens manglende musetetting gir risiko for inntrengning av gnagere. Tetting mot gnagere anbefales, og luftingen bør vurderes nærmere.

6.9 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- slitasje og alder

Beskrivelse:
Det er påvist slitasje på takrenner og de har en alder som tilsier usikker forventet brukstid.

Oppsummering **TG-2**

Det er påvist slitasje på takrenner og nedløp, og disse har en alder som tilsier usikker gjenværende brukstid. Med bakgrunn i tilstand og alder må det påregnes utskifting av takrenner og nedløp på sikt. Manglende eller nedslitt bortledning av takvann kan over tid gi fuktbelastning mot fasade og grunnmur.

6.10 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Fra bakken**

Siden skorsteinen over tak kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Selger informerer: Toppen av pipa ble tatt ned og rehabilitert for ca 10 år siden og er i god stand. Inner pipe i metall satt opp av godkjent firma og inn rapportert til Brannvesenet i Oslo.

Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Ikke kontrollert**

Siden skorsteinen over tak kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Ikke kontrollert**

Siden skorsteinen over tak kun er observert fra bakken, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Oppsummering TG-1

Skorsteinen over tak er kun observert fra bakken, da det ikke ble vurdert som sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Vurderingen er derfor begrenset, og forhold som avskalling, løse fuger, skader eller skorsteinens høyde over tak/møne er ikke kontrollert. At det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke at slike forhold ikke kan foreligge. Selger opplyser at toppen av pipa ble tatt ned og rehabilitert for cirka ti år siden, og at innerpipe i metall er montert av godkjent firma og innrapportert til Brannvesenet i Oslo. En nærmere undersøkelse på taket bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold for å avklare den faktiske tilstanden.

6.11 Takkonstruksjon og loft TG-3

Type konstruksjon	**Delvis innredet loft**

Det er skråtak med lukket konstruksjon, delvis med og uten loft over. Der det er loft over er dette kaldt loft.

Er det utført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Utvendig inspeksjon	**Fra bakken**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- råte i synlig bjelker utvendig

Beskrivelse:
Det er synlig svertesopp og råte i utvendig bjelker som stikker ut i takutstikket.

Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ja**

Observerte avvik:
- Begrenset lufting

Beskrivelse:
Det er kun luftet tak der det er kaldt loft mens der det er skråtak er ikke konstruksjonen luftet.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering	**TG-3**

Takkonstruksjonen består av skråtak med lukket konstruksjon, delvis med kaldt loft over. Konstruksjonen er kun observert fra takfot i stige, noe som begrenser vurderingen. Det er registrert synlig svertesopp og råte i utvendige bjelker som stikker ut i takutstikket, og disse er svekket. Videre er ventileringen mangelfull ved at det kun er luftet der det er kaldt loft, mens skråtaket er uluftet. Manglende lufting av skråtaket gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og påfølgende sopp- eller råteskader i konstruksjonen over tid. Råteskadene i takutstikket bør utbedres, og videre undersøkelse av taket kan utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare årsak, omfang og nødvendige tiltak.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Siden det kun er kontrollert fra bakkenivå er omfanget ukjent og kostnadsestimatet er kun basert på en nærere undersøkelse av kvalifiserte personer for å kartlegge omfang og utbedringsmetode.

6.12 Taktekking — TG-2

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Metallplater**
Inspisert fra	**Fra bakken**

Taktekking er vurdert fra bakkenivå. Det har ikke vært mulig å inspisere takflaten på nært hold eller kontrollere detaljer som skjøter, innfestinger, beslag, gjennomføringer og slitasje i overflaten. Vurderingen er derfor beheftet med usikkerhet, og skjulte eller lokale skader kan ikke utelukkes. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rundt 1985-1990 ble den gamle taksteinen tatt av og det ble lagt metallplater på. Undertaket er fortsatt fra byggeår.

Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Taktekking og undertak har nådd en alder som øker risikoen for lekkasjer, som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det er også synlig svertesopp å råteskader i underliggende rupanel som stikker ut ved takutstikk.

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med metallplater, montert rundt 1985–1990 da opprinnelig takstein ble fjernet. Tekkingen er vurdert fra bakkenivå, og detaljer som skjøter, innfestinger, beslag og gjennomføringer er ikke inspisert på nært hold, noe som medfører usikkerhet i vurderingen. Taktekking og undertak har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer, og det er synlig svertesopp og råteskader i underliggende rupanel ved takutstikket. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan fremtidige lekkasjer føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner. For en sikrere tilstandsvurdering anbefales kontroll fra tak eller via lift/stillas.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Loft:
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 35 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 35 mm.
Ved enkel nivellering i sov 2 registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 30 mm.

Høydeforskjell mellom rommet gang og sov 2 er målt til 70 mm.

1.etg:
Ved enkel nivellering i stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.
Ved enkel nivellering i gang registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over 2 meter og over hele rommet registreres det høydeavvik på 10 mm.

Høydeforskjell mellom rommet kjøkken og stue er målt til 45 mm.

Oppsummering **TG-2**

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Ved nivellering er det registrert høydeavvik i flere rom, med de største utslagene på loftet der det er målt inntil 35 mm skjevhet over 2 meter, samt en høydeforskjell på 70 mm mellom gang og sov 2. I 1. etasje er avvikene mindre, med om lag 10 mm skjevhet i stue og gang, og 45 mm høydeforskjell mellom kjøkken og stue. Skjevhetene er av et omfang som gir tilstandsgrad 2, og er vanlige for bygg fra denne perioden. Årsaken er ikke nærmere undersøkt ved denne befaringen, og retting til plant nivå vil kreve oppretting av gulvkonstruksjonen dersom dette ønskes.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare skadeomfang og nødvendige tiltak. Berørte konstruksjoner må påregnes utbedret, forsterket eller helt/delvis utskiftet for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og sikkerhet. Midlertidige sikringstiltak kan være nødvendig for å redusere risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen frem til permanent løsning er etablert.

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**

Selger opplyser at pipeløp har blitt rehabilitert med innvendig stålrør i 2008.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Det er ukjent krav for ildstedet da det ikke er innhentet monteringsanvisninger. Avstanden er 4 cm på det laveste og det anbefales å kontrollere dette opp med leverandøren da normalkravet er 5 cm.

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Skorsteinen er en stålpipe der pipeløpet ifølge selger ble rehabilitert med innvendig stålrør i 2008. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet nyere enn 5 år. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er målt til 4 cm på det laveste, mens normalkravet er 5 cm. Ettersom monteringsanvisning for ildstedet ikke er innhentet, er de faktiske avstandskravene ukjent, og det anbefales å kontrollere dette opp mot leverandøren. Feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale.

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Ikeam med delvis glatte fronter, heltre benkeplate som har overliggende oppvaskkum med ett greps blandebatteri fra Oras. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn og platetopp.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- det er påvist estetiske skader og slitasje på innredning

Beskrivelse:
Det er påvist estetiske skader og slitasje på innredning

Oppsummering overflater og innredning	**TG-2**
Kjøkkenet er utstyrt med innredning fra Ikea med delvis glatte fronter og heltre benkeplate med overliggende oppvaskkum og ettgreps blandebatteri fra Oras. Innredningen har mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin samt integrert stekeovn og platetopp. Det er påvist estetiske skader og slitasje på innredningen. Skadene vurderes som overflatiske og påvirker i hovedsak det estetiske uttrykket, men innredningen fremstår som funksjonell. Utbedring kan påregnes ved oppgradering eller utskifting av innredning.	

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	**TG-1**

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Rekkverk ved trapp er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde, åpninger mellom spiler og/eller håndløper.

Selv om løsningen var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk oppfyller ikke dagens krav til høyde og gir dermed ikke tilstrekkelig sikring. Målt høyde er 89 cm mens dagens krav er 100 cm.

Avviket medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt redusert sikkerhet ved bruk av arealet.

Det anbefales å oppgradere rekkverket slik at det tilfredsstiller dagens krav til høyde, åpninger og sikker utførelse. Tiltak bør utføres av fagkyndig.

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

Brannslukkingsapparat er fra 2013 og det anbefales å kjøpe nytt.

Er det krav til snøfanger?	**Ja**
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.17 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Selger har opplyst at det først ble lagt inn avløpsrør i 1985-1990 og at det har blitt oppgradert på kjøkkenet i 2008.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Dette gjelder for avløpsrør montert rundt 1985-1990.

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrør er utført i plast. Ifølge selger ble avløpsanlegget først lagt inn i perioden 1985–1990, med oppgradering på kjøkkenet i 2008. Deler av avløpsrørene fra perioden 1985–1990 har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om videre funksjon. Med bakgrunn i alderen på disse rørene må det påregnes at det etter hvert vil oppstå behov for utskifting.

6.18 Vannledninger — TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast**

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Selger har opplyst at det først ble lagt inn vannrør i 1985-1990 og at det har blitt oppgradert på kjøkkenet i 2008.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**

Det er ikke opplyst av eier at rør har frist på vinterstid. Det må forventes at kjeller rom med vannrør holdes oppvarmet under vinteren for å unngå dette.

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse:
Dette gjelder for vannrør montert rundt 1985-1990.

Oppsummering **TG-2**

Vannledningene er utført i kobber og plast. Ifølge selger ble vann først innlagt i perioden 1985–1990, med oppgradering på kjøkkenet i 2008. Det er ikke opplyst av eier at rør har frist på vinterstid. Det må forventes at kjeller rom med vannrør holdes oppvarmet under vinteren for å unngå dette. Deler av rørene fra 1985–1990 har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og forventet gjenværende levetid. Det må påregnes utskifting av eldre rør på sikt, og det anbefales å ta høyde for dette ved fremtidig vedlikeholdsplanlegging.

6.19 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringsskap plassert under trappen i 1. etasje med automatsikringer og kursfortegnelse.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**

Det er ikke informert om arbeider som har påkrevd samsvarserklæring er utført etter 01.02.1999.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Ja**

Det er kursfortegnelse i sikringsskapet med denne har kun 14 kurser og det er 23 i skapet.

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**

Det er skade på en nippel i bånn av skapet.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap plassert under trappen i 1. etasje med automatsikringer og kursfortegnelse. Kursfortegnelsen samsvarer imidlertid ikke med anlegget, da den kun omfatter 14 kurser mens det er 23 kurser i skapet. Videre er det registrert skade på en nippel i bunnen av sikringsskapet, slik at kabelinnføringen ikke er tett. Det foreligger ikke dokumentasjon på el-kontroll utført de siste 5 årene. Manglende samsvar i kursfortegnelsen kan gjøre det uoversiktlig å identifisere kurser ved feilsøking eller arbeid på anlegget, og manglende tetting kan påvirke skapets funksjon. Anlegget er også over 30 år gammelt. Det anbefales å oppdatere kursfortegnelsen, utbedre skadet nippel og grunnet alder bør det innhente en utvidet el-kontroll for å avdekke anleggets tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.20 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.21 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**Ukjent men eldre type.**
Størrelse	**Ukjent.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15-30 år, mens den anbefalte brukstiden ligger på 20 år.

Oppsummering	TG-2

Varmtvannsbereder er av eldre type med ukjent alder og størrelse, plassert på gulv i bod uten lekkasjesikring. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen på befaringstidspunktet. Berederen antas å ha passert eller nærme seg anbefalt brukstid på 20 år, med en teknisk levetid på 15–30 år. Manglende lekkasjesikring innebærer at en eventuell fremtidig lekkasje kan gi vannskader på gulv og tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes utskifting av bereder samt vurdering av tiltak for lekkasjesikring.

6.22 Ventilasjon TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved å åpne vinduer og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering	TG-2

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskiftingen skjer ved å åpne vinduer og gjennom naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Ventilasjonseffekten vil variere med værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster gjennom året. Løsningen er vanlig for boliger fra denne perioden.

6.23 Våtrom TG-3



Generell beskrivelse

Badet er fra rundt 1985-1990. Det er ukjent for eier om badet ble bygget med membran/tettesjikt og det har heller ikke blitt konstantert bruk under undersøkelsene. Sluket er ikke laveste punkt i rommet og det er mottak fra sluk mot terskel. Det observeres flere skader i overflater som sprekker i fuger og bom i fliser. Basert på påviste skader og mangler må badet totalrenoveres for å tole normalt bruk etter teknisk forskrift.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone

Det er luke fra tilstøtende soverom.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Ja

Observerte avvik:
- Påvist feil utførelse av konstruksjonen
- Fuktskade i konstruksjonen

Beskrivelse:
Det er blitt brukt plast i baderomsveggen som ikke er en anbefalt løsning da dette kan magasinere fukten som lar den angripe materialene. Det er synlig fuktskjolder og svertesopp på sponplater og målt fuktighet er på 11,1 vektprosent i treverket.

Oppsummering	TG-3
Badet antas å være fra rundt 1985–1990, og det er ukjent for eier om det ble etablert membran/tettesjikt. Sluket er ikke laveste punkt i rommet, og det er observert motfall fra sluk mot terskel. Det er registrert flere skader i overflater, herunder sprekker i fuger og bom i fliser. Ved hulltaking mot bruksvannutsatt sone er det påvist plast i baderomsveggen, en lite egnet løsning som kan magasinere fukt, samt synlige fuktskjolder og svertesopp på sponplater med målt fuktighet på 11,1 vektprosent i treverket. Basert på påviste skader og mangler må badet totalrenoveres for å tåle normal bruk etter gjeldende krav, og manglende utbedring vil kunne medføre videre fuktinntrengning og skader på underliggende konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.	
Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Tore Rønning	9578-5995-4-925732	2026-08-21 14:33:06

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. aug. 2026

Oppdragsnummer
29-0218/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Enebakkveien 100, 0677 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Tore Rønning

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. september 1985

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: 81758905
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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp mellom 1985 -1990. Da ble badet bygget slik det står i dag. Husker ikke hva selskapet heter. Men rørleggerselskapet satte opp vann og avløp samt soilrør fra kjeller opp til 2.etg. Resten av badet ble bygget opp av egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er flislagt gulv på badet. Er usikker på om det ble lagt membran da det alltid har vært dusjing i badekaret.

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Taket ble byttet mellom 1985-1990. Usikker på eksakt årstall da det er mange år siden. Takstein ble fjernet pga vekten mot konstruksjon. For å styrke taket ble det lagt en ekstra bjelke fra kortside til kortside og det ble lagt nye taksteinplater. Fasade: Rundt 1986 så ble det blåst inn ny isolering i yttervegg. Rindt år 1985-1990 så ble ytterveggene rundt hele huset ble bygget ut med to tom fire, så lagt asfaltplater (vindtett), deretter utlekting og så lagt ny panel. Pipe/ildted: Det ble satt inn ny stålpipe i eksisterende pipeløp i 2008. Dokumentasjon kan innhentes hos brannvesenet. Samtidig som ny stålpipe ble satt inn så ble det montert en ny rentbrennende peis. Firma: Piperep AS for stålpipen. Peisen: Kjøpt fra Varmefag Drøbak As. Terrasse: Lagt nye terrassebord rundt år 2015. Så lagt terrassefliser på toppen i 2020. Garasje: Rundt år 1992, da ble det bygd garasje med plass til 2 biler inne + 2 biler ute. 2 etasjer over garasje med boder. Dette ble gjort av: Grunnmur/såle fra murerfirma fra Hurum. Husker ikke selskapsnavnet. Treverket oppå grunnmur/såle ble utført av et tømmermesterfirma som holdt til i Bærum. Husker ikke selskapsnavnet. Bod: Det ble startet å bygge bodrom under terrasse rundt år 2000. Ble satt inn tekjøkken og lagt varme i gulv med nytt gulv over, rundt år 2002.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt står på fjell. Og det som er rundt er stein. Utover dette så er det knotteplast mot grunnmur fra byggeår.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Noe av det første som ble oppgradert etter vi flyttet inn var å oppgradere stigledningen (kapasiteten) inn til huset. Det er nå en kapasitet på 22 kilowatt. Det er gjort en rekke oppgraderinger opp igjennom årene vedr. det elektriske anlegget. Det er automatsikringer. Deler av det elektriske anlegget er over 30 år gammelt. Kjøkken og stue har nyere elektrisk anlegg fra 2008.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Husker ikke når, over 10 år siden. Men fikk ikke noen bemerkninger utover en kontakt hadde en overledning. Det ble utbedret og dermed løst den gangen.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp mellom 1985 -1990. Da ble badet bygget slik det står i dag. Husker ikke hva selskapet heter. Men rørleggerselskapet satte opp vann og avløp samt soilrør fra kjeller opp til 2.etg. Resten av badet ble bygget opp av egeninnsats.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ble satt inn ny stålrør i 2008. Da også satt inn ny peis.

---

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)

Ja

Beskriv: Er blitt registrert litt vanninntregning (kanskje 1 desiliter) i krypkjeller under store og langvarige regnbyger.

---

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

Ja

Beskriv: Under store og langvarige regnbyger så kan det komme vannsig inn i garasjen i ytterveggen mot veien. Noe fuktmerker i venstre innerhjørne i garasjen. Noe fuktmerker i taket i garasjen (der bilene står) som har oppstått under store og langvarige regnbyger.

---

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?

Ja

Beskriv: Huset er gammelt. Det er skjevt gulv i gangen i 2.etg. Se tilstandsrapporten.

---

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

Ja

Beskriv: Huset: For mange år tilbake (ca 30 år siden) var det tett avløpsrør. Dette ble renset/fikset av selskap ved spyling. Huset er koblet på privat stikkledning som går til offentlig rørnett. Den private stikkledningen er det 4 adresser inkl. Enebakkveien 100 som deler. Her er det en avtale om deling av eventuelle kostnader som oppstår vedr. stikkledningen. Avtalen gjelder også ferskvannsrør (vann inn). Garasjen: Var tidligere lagt inn vann men det er nå koblet ut og ikke i bruk.

---

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 hatt mus i kjelleren to ganger siden 1985. Anser det ikke som et problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport vedr. boligsalg. År 2026. Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ble gjort oppmåling vedr. tilstandsrapport. Se vedlagte tegninger i salgsoppgaven.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Enebakkveien mellom Konows gate og Ryenbergveien er det vernestatus. Dette skjedde i 1994. Dette medfører at alle i husene i området må følge retningslinjer til byantikvaren. Det må søkes om eventuelle fasade og andre forandringer på eiendommene til plan og byggningsetaten.

---

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?

Ja

Beskriv: Trappen fra gårdsplass (steintrappen): Det ble laget en avtale i 1985 om at naboen kunne benytte trappen for å komme seg til sitt hus. Naboen lagde etter en stund egen trapp på sin tomt som gjorde at de ikke benyttet min trapp lenger. Det er fortsatt en avtale som ligger til grunn om at naboen kan benytte trappen. Det er en felles trapp mellom tomtene hvorav nederste del av trappen fra eiendommen opp til Baglerfaret 4 eies 1/2-del av Enebakkveien 100. Hele fordelingen av trappen går 50/50 for tilstøtende eiendommer.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Enkelte vinduer kan være vanskelige å lukke opp.

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: 29-0218/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Tore Rønning	**2026-08-21**

Identifikasjon

Tore Rønning

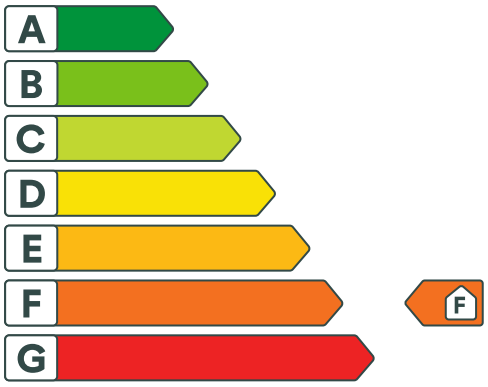
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Enebakkveien 100, 0677 OSLO**	
Dato for energimerking **21.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336911**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80353146**
Gårdsnummer **150**	Bruksnummer **22**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1920**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **329,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **199,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **312,80 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **312,80 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **67 388 kWh**



Enebakkveien 100, 0677 OSLO

Detaljering

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



Enebakkveien 100, 0677 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nils Erik Sørlundsengen Arkitekt
Steingrims vei 8
1185 OSLO
nesark@oslo.online.no

Dato: 11-12-2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200913072-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ellen Gulbrandsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 100	Eiendom:	150/22/0/0
Tiltakshaver:	Tore Rønning	Adresse:	Enebakkveien 100, 0677 OSLO
Søker:	Nils Erik Sørlundsengen Arkitekt	Adresse:	Steingrims vei 8, 1185 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - ENEBAKKVEIEN 100

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

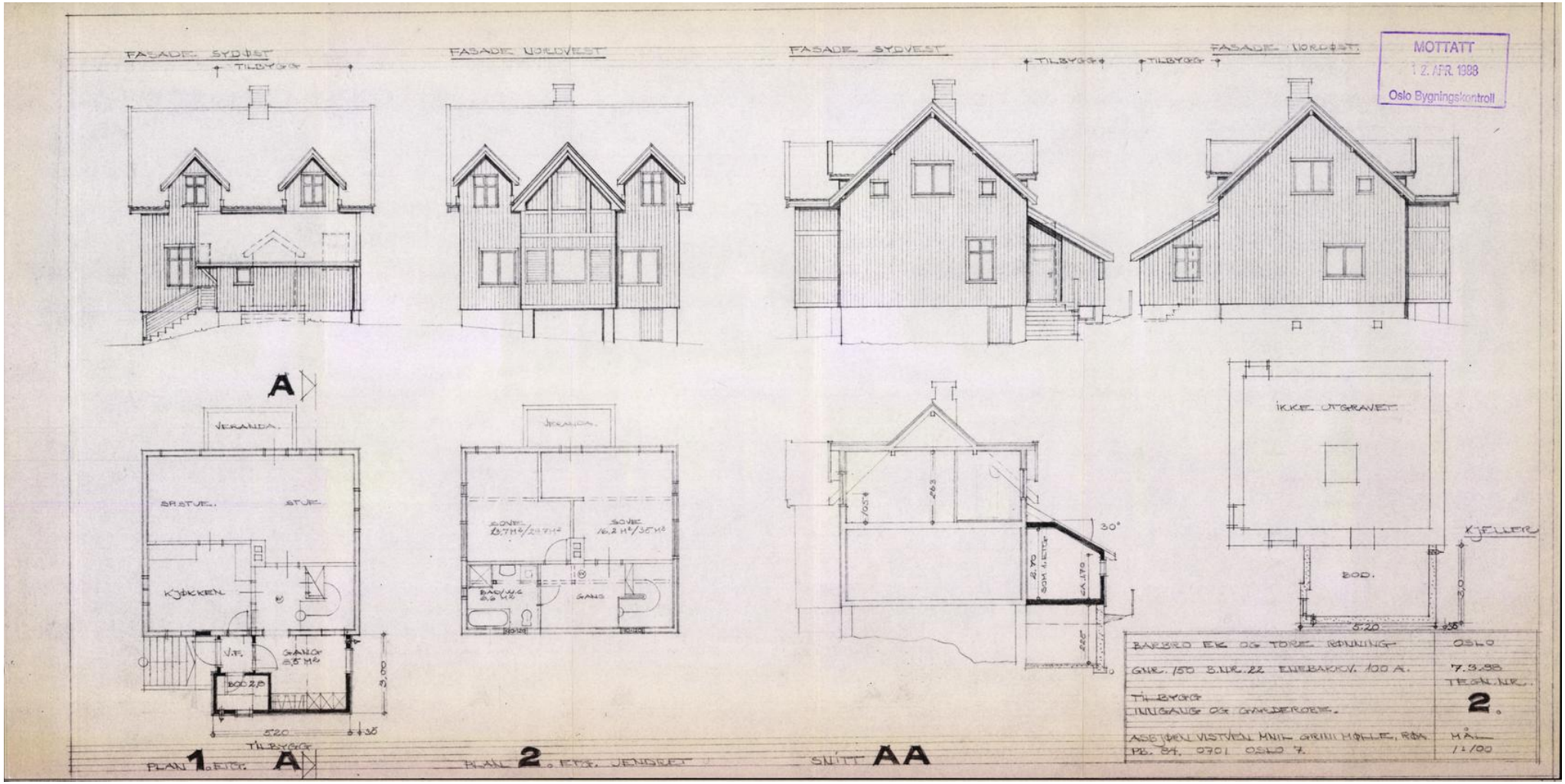
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder


FASADE SYDØST
TILBYGG
FASADE NORDVEST
FASADE SYDVEST
TILBYGG
FASADE NORDØST
TILBYGG
MOTTATT
12. APR. 1988
Oslo Bygningskontroll
A
VERANDA
STUE
SOVE
KJØKKEN
V.R.
GANG
BOD 2,5
5,20
35
3,00
TILBYGGE
PLAN 1. ETG. A
PLAN 2. ETG. JENSSET
SNITT AA
IKKE UTGRAVET
KJELLER
BOD.
30°
BARBRO EK OG TORE RØNNING
GNR. 150 B.NR. 22 ELIEBAKKV. 100 A.
TILBYGG
INNGANG OG GARDEROBE.
OSLO
7.3.88
TEGN.NR.
2.
MÅL
1:100

GNINGSCHEFEN I AKER.

r. 421-1919.

g 1.

§ 14 2.
midl.

70,10 m²
15,75.

Ekspeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus; uthus

paa gr.-nr. 150 br.nr.

tomt nr. til gate nr. Kvarnv.

Eier: Johannes Lindberg

Ansvarshavende: Tømmerm. T. Pedersen Bamsrudsv 35 7/3. 1919.

Indlevert 12 mai 1919 Attestert 21. 6/2-1920

344-B-1919
AKER

Oversendes hr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke d hensyn til grundens nummer, grænser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende vituter o. s. v.

Akers bygningschefs kontor den 13 mai 1919

for bygningssjefen
Nilsen

321-1919.

A.nr. 321/1919 V

20/5 19

Knutsen

344-B-19 Sak 9423. Parcel 31 av Kvernv.
Tilbakesendes hr. bygningschefen med bemerkning at reguleringskommissionen i möte 26. ds godkjendte beliggenheten av bygningene som angit paa situationsplanen, mindst 12,5 m. fra midtar vei og mindst 4 m. til nabogrense.
Kloakbestemmelser vedlagges, og likeså

2/6-19. [illegible]

forskrifter for gateoparbeidelse.

Akers overingeniørkontor, den 30. mai

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 150/22 Enebakkveien 100 A

Journalnr.: 88/1637

Innlevert: 12.4.88 12.4.88

Arbeidets og bygningens art: Tilbygg ,

Byggherre: Barbro Ek og Tore Rønning, Enebakkvn. 100 A, 0677 Oslo 6

Byggemelder:

Ansvarshavende:

						Byggetillatelse	FERDIGKONTROLL
				A			Brukstillatelse
						Byggetillatelse	Tilskr. mangler:
				A			

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse	
Byplankont.				Dato 4/5-88	N.nr. 2136				
Helseråd					Bet. 16/6-88		B		
Brannvesen				Dato	N.nr.		b1		
					Bet.		C		Mangler rettet
				Dato	N.nr.		D		Pipeattest
					Bet.		E		Hageattest
				Dato	N.nr.		F		Heisattest
Gransking	Sd 4/5				Bet.		G		Refusjon
				Dato	N.nr.		H		
					Bet.		I		
				Dato	N.nr.		J		
					Bet.		K		Ferdigattest 3/4-92

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo. 11-78 8-2

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse): 150/22 Enebakkveien 100 A

Arbeidets og bygningens art: Fasadeendring

M

Journalnr.: 86/891

Innlevert: 6.3.86 (26.3)

Byggherre: Barbro Ek/Tore Rønning, Enebakkveien 100 A, 0677 Oslo 6

Byggemelder:

Ansvarshavende:

A		Byggetillatelse	
A		Byggetillatelse	

FERDIGKONTROLL

Brukstillatelse

Tilskr. mangler:

UTTALELSER				APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse
Byplankont.				Dato 8/4-86	N.nr. 1532.			
Helseråd					Bet. 22-4-86		B	
Brannvesen				Dato	N.nr.		B1	
					Bet.		C	
				Dato	N.nr.		D	
					Bet.		E	
				Dato	N.nr.		F	
Gransking	Sd. 8/4 -				Bet.		G	
				Dato	N.nr.		H	
					Bet.		I	
				Dato	N.nr.		J	
					Bet.		K	

Mangler rettet

Pipeattest		
Hageattest		
Heisattest		
Refusjon		

Ferdigattest

A = ansvarsrett innvilget, B = registrering, B1 = etablering, C = veisak, D = tingl. erkl., E = konstr., F = ventilasjonsanl., G = kor. tegn., H-K = diverse.

Nr 12.007X Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-78 8-2

Dato	Innhold	Behandling	Besvart
	Tvdg		9/12-86



Enebakkveien 100 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.08.2026

Oslo

689816

Ang.regulering og utparselering av en del av Kværner Gnr.150 Bnr.1

Vedtaksdato: 16.10.1916

Vedtatt av: Reguleringskommisjon

Vedtaksdokumenter: 191601012

Lovverk: Før BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Veireguleringens godkjendelse sker forøvrigt paa følgende betingelser:

1. Forholdet med hensyn til den gamle Enebakvej, som blir at sløife over parcellene 24-28 og 30 ordnes paa en av formandskapet godkjendt maate. Nævnte vei maa ikke avbrytes før den er erstattet av ny vei efter reguleringen.

2. Veiene reguleres 10 meter brede under forutsætning av saadanne byggelinner, at avstanden mellem disse blir minsdt 25 meter maalt tværs over veien.

3. Nøiaktige lendeprofiler av veiene indsændes til godkjendelse inden veienes oparbeidelse iværksettes. Veienes maximalstigning forutsettes at bli 1:10, naar undtages den gamle Enebakvei, hvor stigningen blir større.

Utparceleringsplanen godkjendtes paa følgende betingelser:

1. Ingen tomt maa ha mindre nettoareal end 800 m2 eller mindre bredde end 22 m.

2. Parcellene 1 - 4 der overkjæres av bygrænsen betragtes indtil videre som en samlet tomt.

3. Parcellene 14 - 20, der berøres av gangstien til Simensbraaten godkjendes ikke.

4. Parcel no 30, der paa den indsendte plan foreslaaes utlagt til lekeplass, maa utlægges og vedlikeholdes uten utgift for Kommunen.

5. Parcellene 47 - 56 forandres som angit med rødt paa planen. Adkomsten (indkjørslene fra gate 653) til disse parceller maa gis en bredde av minsdt 4 meter mellom gjærdene.

6. Der maa ved skylddelingen ordnes saaledes, at hver tomt kun faar ett bruksnummer.

7. Bebyggelsen maa lægges minsdt 4 meter fra nabogrænse, naar undtages tomtene no 1 - 20, hvor bygningenes avstand fra nabogrense maa være minsdt 6 meter.

8. Planen maa gjennemføres uten utgift for Kommunen; makeskifte eller anden ordning med eier av nabogrund maa saaledes ikke paaføre Kommunen utgifter.

9. I oversendte approbation indgaar ikke den del av eiendommen som ligger øst for bygningene ved Nygaard og Loelven.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-3466

Endret reguleringsplan for Enebakkveien (11540) på strekningen Konows gate-Ryenbergveien, til spesialområde bevaring.

Vedtaksdato: 15.02.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199204787
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBSTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN, SPESIALOMRÅDE (BEVARING), FOR ENEBAKKVEIEN MELLOM KONOWS GATE OG RYENBERGVEIEN.

§ 1. Det regulerte området er vist på reguleringsplanen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde, bevaring (bolig, offentlig vei, friområde og offentlig gangvei).

§ 3. Eksisterende tekniske utomhusanlegg som veidekke, kantbehandling, murer, trapper, gjerder, skilt, fundamenter etc. tillates ikke endret eller fjernet med mindre byantikvaren påviser at de er uten verneverdi. Tiltak som regnes som rent vedlikehold eller som har til mål å tilbakeføre elementet til sin opprinnelige stand, skal skje i samråd med byantikvaren.

§ 4. Alle tilføyelser innen planområdet, som kan regnes som meldepliktige tiltak, skal være anbefalt godkjent av byantikvaren før byggetillatelse gis.

§ 5. Enebakkveien skal sperres fysisk ved Ryenbergveien. Her skal det etableres en snumulighet (vendehammer) for kjøretøyer. Denne legges ut i friområde. Utførelse og utforming skal skje i samråd med byantikvaren.

Oslo

S-2934

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 148, bnr. 8 m.fl. - Svartdalsparken som omreguleres til friområde - park - byggeområde for boliger m.m.

Vedtaksdato: 22.09.1987
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198704749
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 19602

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER i tilknytning til forslag til reguleringsplan for gnr. 149 bnr.1 og 8, Svartdalsparken.

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

§ 2. Området reguleres til:
- friområde (park/lek)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for industri
- område for offentlig bygning (barnehage)
- trafikkområde (vei)
- felles avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområdet for boliger langs Svartdalsveien kan det oppføres rekkehus/småhus i maks 2 etasjer. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,35. Innenfor boligområdet langs Baglerfaret kan bebyggelsen oppføres i inntil 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden skal ikke overstige 0,25.

§ 4. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det, i henhold til paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo innsendes plan for den ubebygde del av tomten.

§ 5. Det skal opparbeides biloppstillingsplasser etter gjeldende normer for Oslo.

§ 6. Felles avkjørsel fra Baglerfaret/Solfjellsbakken skal være felles for eiendommene gnr. 150,bnr. 51, 52, 53 og eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 7. Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før innflytting skjer.

§ 8. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 17.08.2026
Kunde: Joachim Lindhjem
Laget for: info@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538043
Deres ref: 9407973

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 150, BNR. 22.

Vi viser til bestilling av 17.08.2026 for eiendom gnr. 150, bnr. 22.

GNR. 150 BNR. 22

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.07.1919.

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

673 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

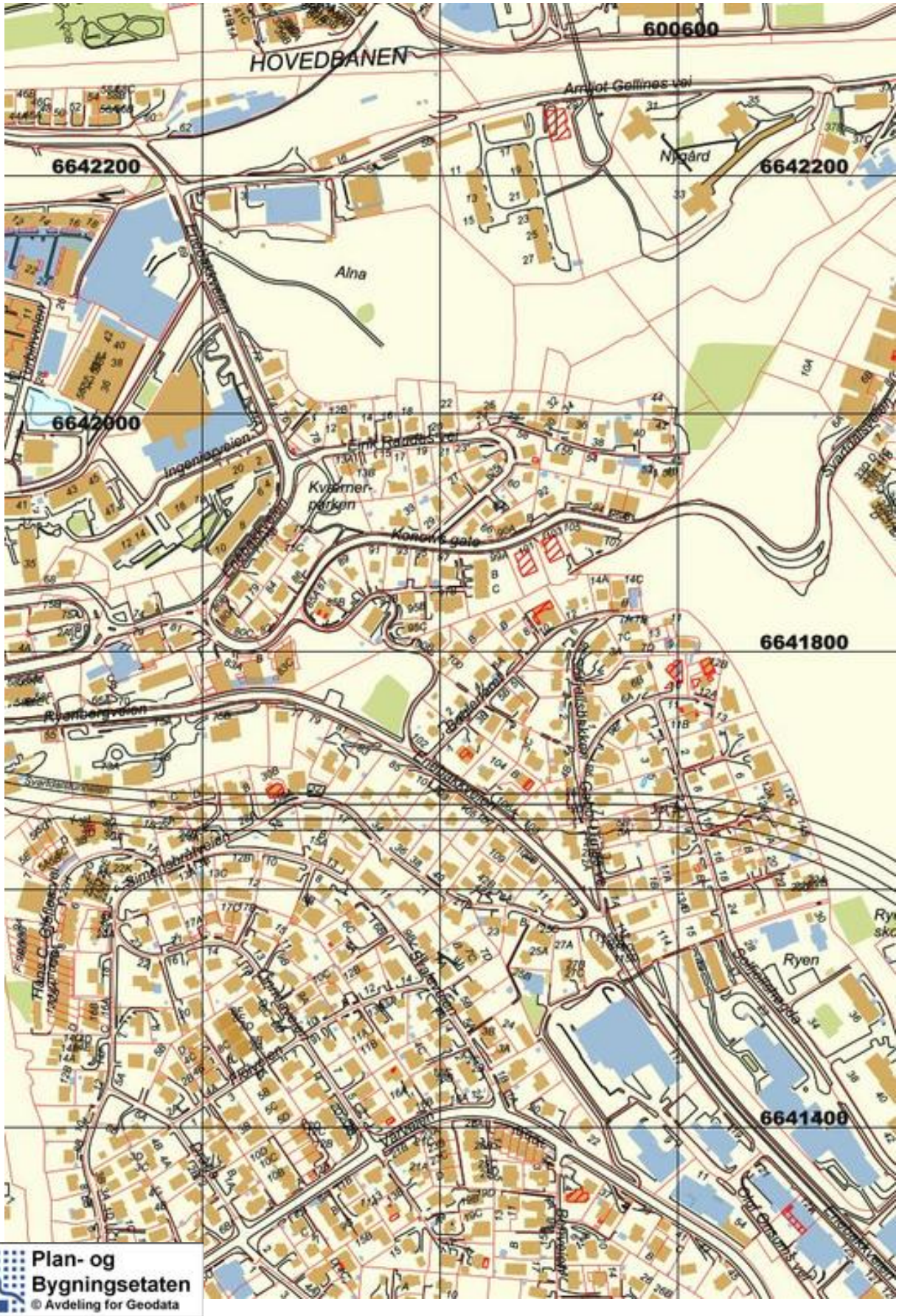
Kristin Tveit
Seksjonsleder

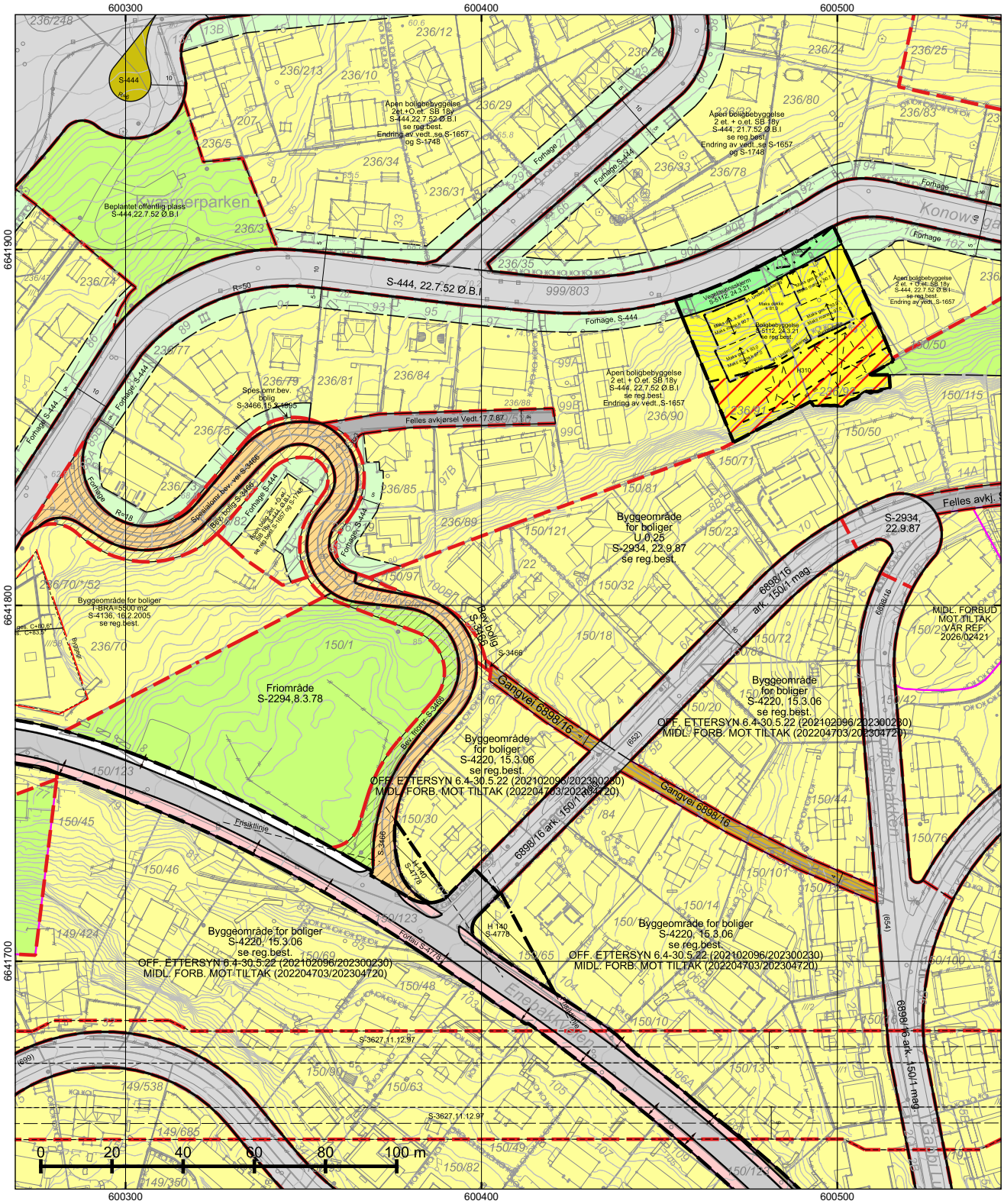
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


600600
HOVEDBANEN
Arnljot Gellines vei
6642200
6642200
Alna
6642000
Kvæmer-
parken
Konvikt gate
6641800
Ryen
6641400
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

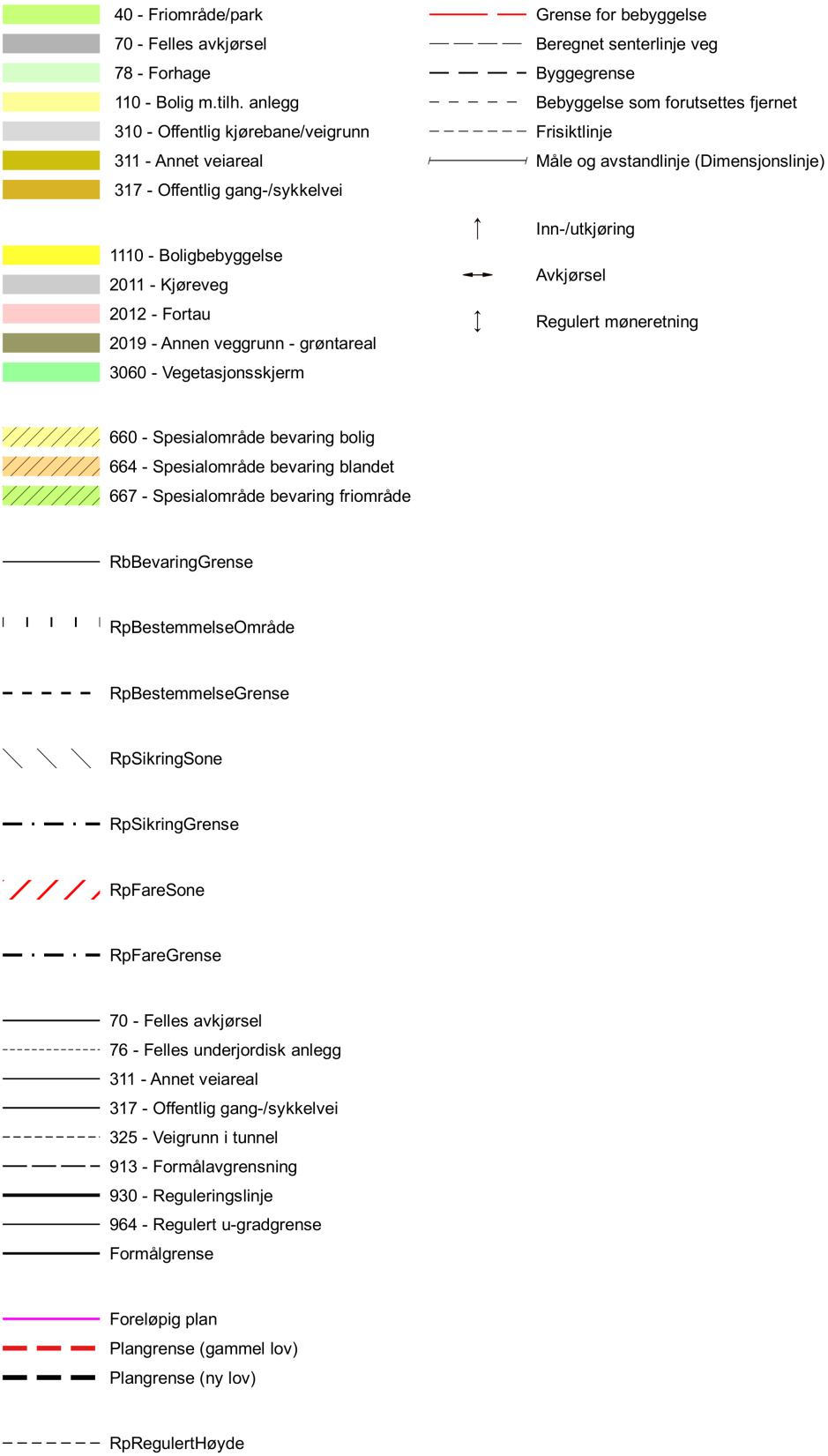
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

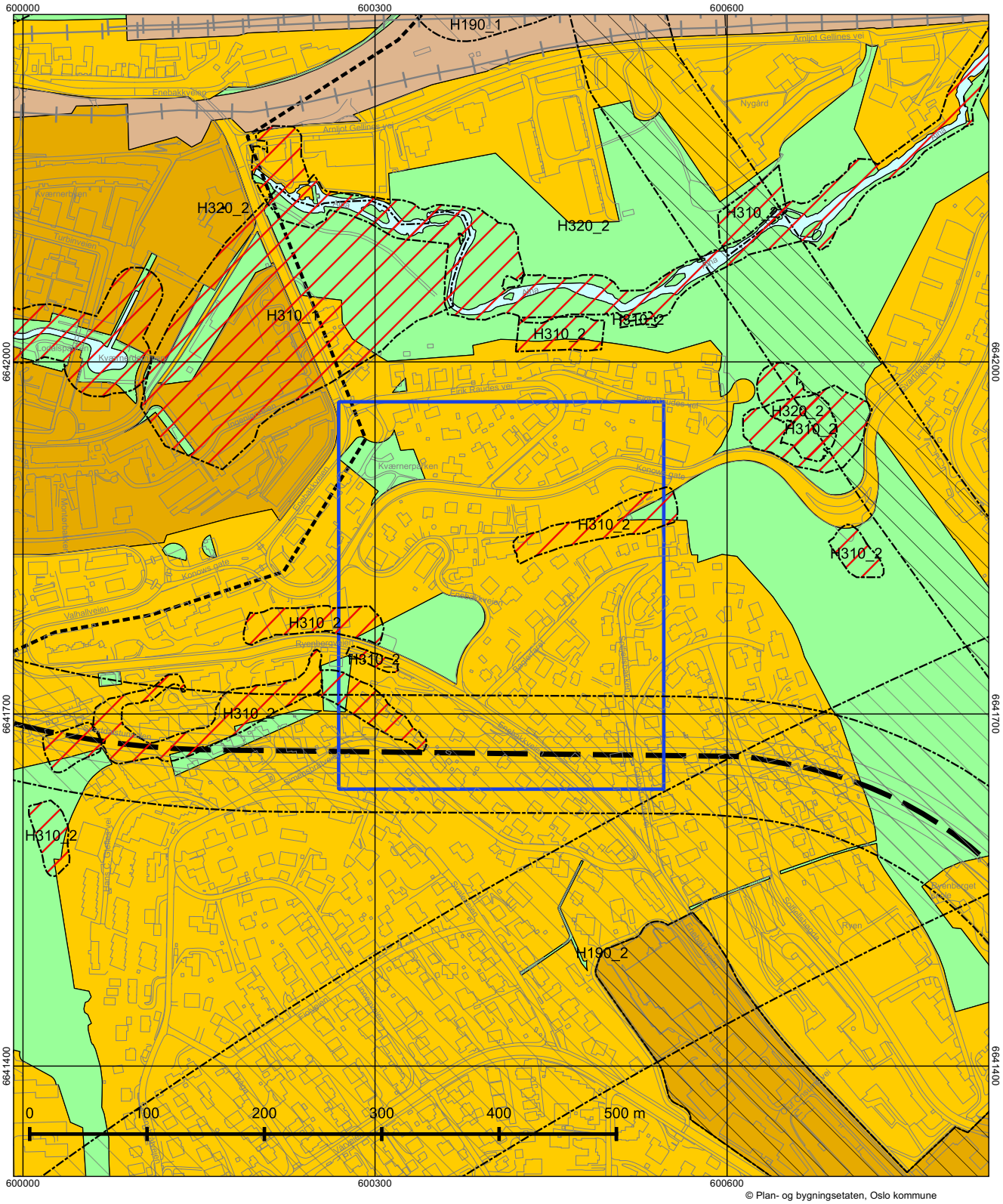
PlottID/Best.nr: 161691/ 86538043
Deres ref.:
Adresse: Enebakkveien 100
Kommentar:
Gnr/Bnr: 150/22

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161691/86538043
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

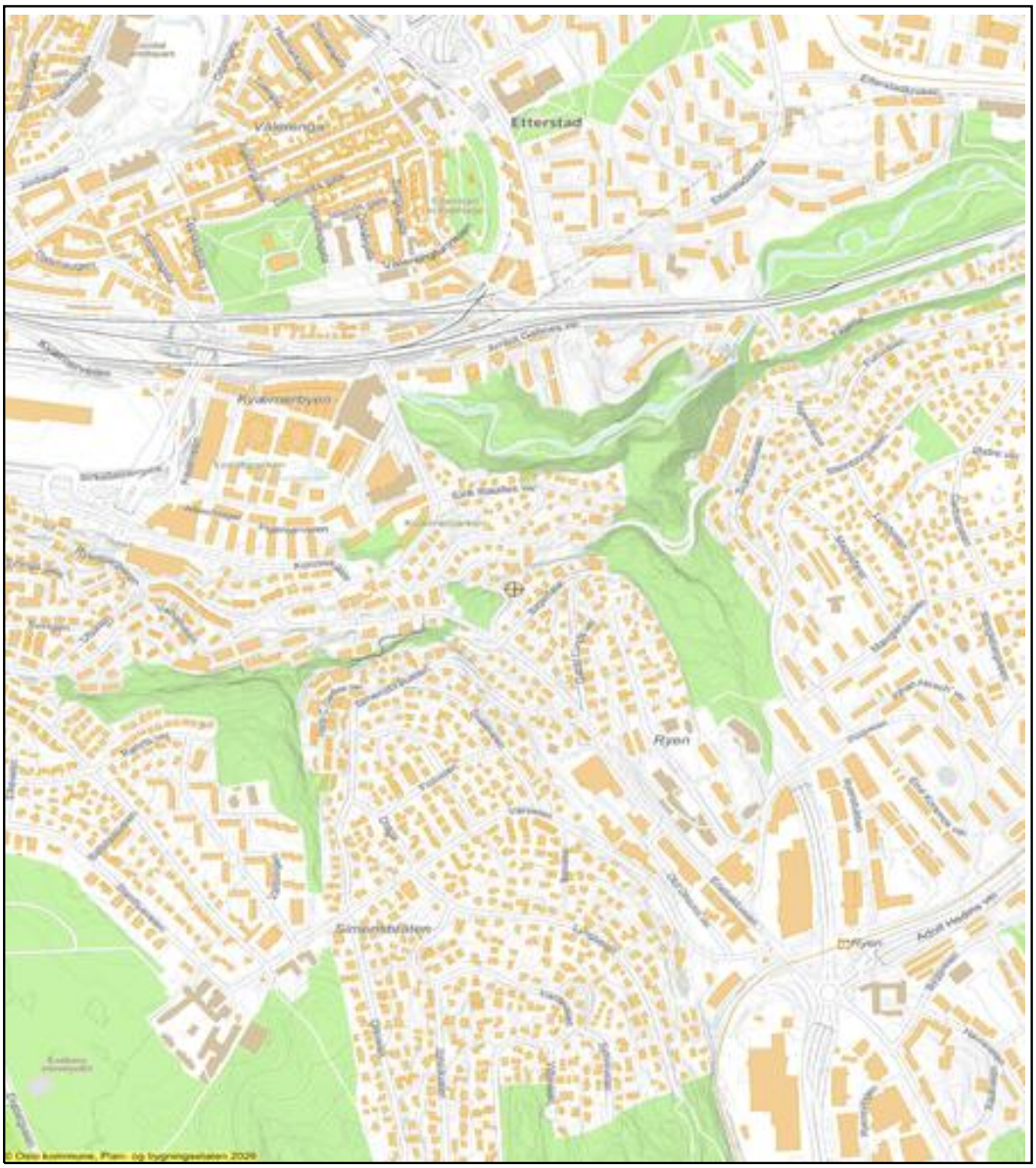
For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oversiktskart

Adr.: Enebakkveien 100

Gnr bnr : 150 / 22



Dato: 18.08.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Off. bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 17.08.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-150/22 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Enebakkveien 100 0677 OSLO
Fakturamottaker:	Rønning Tore Enebakkveien 100 0677 OSLO
Eiernavn:	Rønning Tore

Kommunale avgifter	NOK 19 179,30
Eiendomsskatt	NOK 2 295,00
Totalt	NOK 21 474,30

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**5 385,39**	**0,00**	26060001043475011	12126571	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**5 385,39**					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	2 295,00
Feie- og tilsynsgebyr	237,00
Renovasjonsgebyr	8 182,54
Vann- og avløpsgebyr	10 759,76
Totale avgifter	**21 474,30**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

over del av grensen mellom

M. protokoll 157 side 19

Reg.nr:

M.jnr 1050 - 1985

DAGBOKFØRT

14.OKT.85 062784

BYSKRIVEREN I OSLO

gnr. 150 bnr. 22 og
gnr. 150 bnr. 97
etter grensejustering

År 1985 den 28.august ble det i medhold av delingsloven av 23. juni 1978 holdt kart- og delingsforretning over

25,5 m2 av gnr. 150 bnr. 22 som har fått gnr. 150 bnr. 114 og skal legges til gnr. 150 bnr. 97

Forretningen ble rekvirert av Anna Skarpsno.
Grensejusteringen er skriftlig godkjent av Anna Skarpsno og Ingrid Skarpsno Johansen.

Bestyrer ved forretningen var ing. Tore Gran.

Grensen etter justering fremgår av målebrevskartet.
Oslo koordinatsystem.

Oslo oppmålingsvesen den 26. september 1985.

for Karl Ove Mo

Einar Granum

Tore Gran

Avskriftens riktighet bekreftes

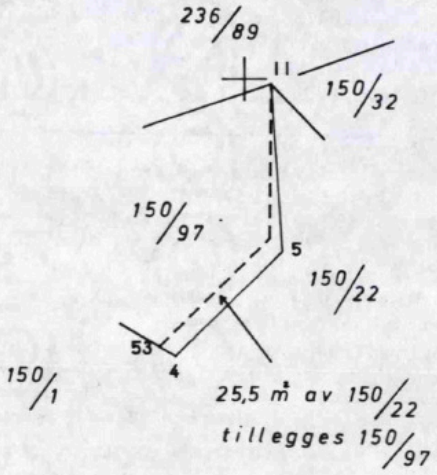
Nr 5676X Levert av Sem & Stenersen A/S, Oslo. 6-80

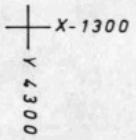
K A R T

over

del av grensen mellom
Gnr. 150 bnr. 22 og
gnr. 150 bnr. 97

Areal - 25,5, m2
M - 1:500
grensejustering





NR	Y	X	GRENSE RADIUS	MERKING
11	4302.170	-1250.428	13.86	
5	4303.076	-1264.259	12.27	
4	4294.383	-1272.920	1.55	
53	4293.052	-1272.129		

MÅLEBREV

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Protokoll 130 side 109

DAGBOKFØRT

Matr. nr.: M. jnr. 1356 - 1978

05 SEP 80 20456

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

År 19 79, den 25. april ble i medhold av § 62 i

«Bygningslov av 18. juni 1965», gjeldende fra 1. januar 1966, holdt kart- og oppmålingsforretning over

499,1 m2 av matr.nr.: gårdsnr. 150 bruksnr. 22 og
5,2 " " " " " 150 " 1.

Arealene skal sammenføyes til ett matr.nr.

Forretningen er rekvirert av Anna Skarpsno som har grunnboksheimel til gnr. 150 bnr. 22 og eiendomssjefen på vegne av Oslo kommune som har grunnboksheimel til gnr. 150 bnr. 1.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen og utført av avd.ing. Knut Kirkebøen.

Kartvitne var Arne Magnussen.

Til forretningen møtte for gnr. 150 bnr. 22 Anna Skarpsno. Dessuten møtte Ingrid Skarpsno Johansen. For gnr. 150 bnr. 1 var eiendomssjefen varslet, men fant frammøte unødvendig. Ingen naboer var varslet da grensene for gnr. 150 bnr. 1 og gnr. 150 bnr. 22 var fastlagt tidligere i kart- og oppmålingsforretninger.

Arealenes grenser, beliggenhet, størrelse og form fremgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i Observatoriet.

Levert av Sem & Stenersen A/S, X.

Grensebeskrivelse:

Arealenes grenser er i samsvar med byplankontorets godkjenning.

Grensene måler i meter:
mot øst og sørøst til gnr. 150 bnr. 22:
12,77 - 12,66 - 3,80 - 2,22 - 2,63 - 5,91,
mot sørvest til gnr. 150 bnr. 1 etter kant veigrunn Enebakkveien: etter en sirkel med radius 20,00 og buelengde 3,60 - videre rett 5,31 - 13,75, mot nordvest til nr. 95b og nr. 97b Konows gate: 1,08 - 41,45.

Arealene utgjør samlet 504,3 kvadratmeter hvorav

499,1 m2 trekkes fra gnr. 150 bnr. 22 og har fått matr.nr.: gnr. 150 bnr. 97 og

5,2 m2 trekkes fra gnr. 150 bnr. 1 og har fått matr.nr.: gårdsnr. 150 bruksnr. 98.

Arealene skal sammenføyes til ett matr.nr.:

gårdsnr. 150 bruksnr. 97.

Forretningen sluttet den 24. juli 1979.

Karl Ove Mo

Knut Kirkebøen

Arne Magnussen

Odd Thorsdalen

Det attesteres at teksten er i samsvar med protokollen.
G. Pettersen

ERKLÆRING

vedrørende

Byggeplass:	ENEBAKKVEIEN 100 A	Eiendom:	150/22
Tiltakshaver:	Tore Rønning	Adresse:	Enebakkveien 100 A, 0677 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring
Saksnr:	199908909		

Den 13.11.1992 har Veivesenet i henhold til veilovens paragraf 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs paragraf 29 i anledning bygningens avstand på min. 1,0 m til kant regulert vei..

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning når som helst direktøren for Samferdselsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Plan- og bygningsetaten.

Oslo, den Oslo 040401

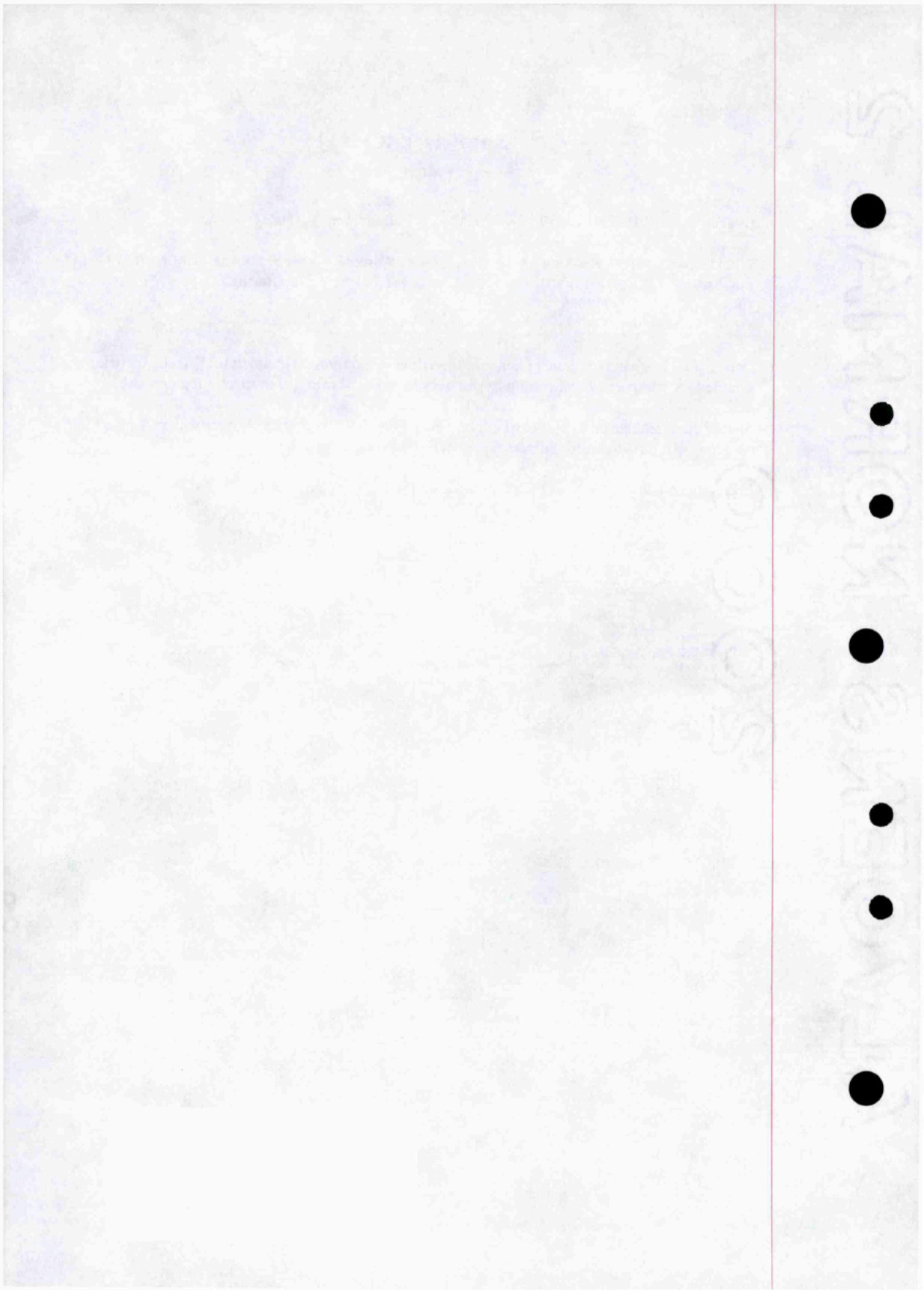
Eier/fester

TORE RØNNING

120247-[redacted]

TINGLYST
DAGBOKNR.: 18960
4 APR 2001
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Doknr: 18960 Tinglyst: 04.04.2001 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Tore Rønning. Enebakkveien 100
0677 Oslo

ERKLÆRING

TINGLYST
DAGBOKNR.: 2654
14 JAN 2000
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

I forbindelse med bygging av garasje på g.nr. 150 br.nr.22 over stikkledning fra g.nr. 150.br. nr.18 og g.nr. 150 br. nr .67.for kloakk, erklæres følgende:

Undertegnede eier av g.nr. 150 br. nr. 22, Enebakkveien 100, 0677 Oslo, forplikter seg og senere eiere av eiendommen til å være ansvarlig for nødvendig ekstra kostnader og ulemper som måtte oppstå for å gjøre avløpsledninger tilgjengelige for drifts og vedlikeholdsarbeider, for den del av rørene som går under garasjen.

Erkleringen kan tinglyses på g. nr. 150 br.nr. 22

Oslo 25-11-99

Tore Rønning
Enebakkveien 100
0677 Oslo

G. 150 br. nr. 22

P.Nr. 120247-[redacted]

Doknr: 2654 Tinglyst: 14.01.2000 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Eiendomskontoret. R.A. 4.Oslo 1.

DAGBOKFØRT
05 SEP 80 20457
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 150 BNR. 22 OG BNR. 97.

AVSTAND FRA ANNEN BYGNING

Avstand fra bygning på gnr. 150 bnr. 22 til bygning på gnr. 150 bnr. 97 skal være minimum 8 meter.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 150 bnr. 22 og kan ikke avlyses eller endres uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 30-7-79

Hjemmelsinnehaver Anna Skarpsno

Avskriftens riktighet bekreftes
akf

6116

23 FEB. 1979

E R K L Æ R I N G

vedrörende

Gnr. 150, bnr. 22, Enebakkveien 100
eiendom

Garasjer — 78/2905
arbeidets art — bygningskontr. jnr.

Den 24.10.78 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til vei.

Byggherren forplikter seg og etterfölgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefen måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke. HF

Oslo, den.....

Anna Skarpsno
.....
byggherrens underskrift

Anna Skarpsno
.....
skjöteinnehavers underskrift

Avskriftens riktighet bekreftes

OVERENSKOMST

Det er d.d. inngått følgende overenskomst mellom eierne av gnr. 150 bnr. 22 og gnr. 150 bnr. 97 i Oslo.

Trapp som fører fra Enebakkveien og fram til gnr. 150 bnr. 22 og gnr. 150 bnr. 97 i Oslo eies, vedlikeholdes og disponeres i fellesskap av de som til enhver tid er eiere av de nevnte eiendommer.

Denne overenskomst kan tinglyses på de respektive eiendommer.

Oslo, 16. september 1985

Tore Rønning
p.nr. 120247 [redacted]

Ingrid Skarpsno Johansen
pnr. 210524 [redacted]

Barbro Ek
Barbro Ek
p.nr. 100959 [redacted]

Yngvar Johansen
Yngvar Johansen
pnr. 240719 [redacted]

In fidem:

Advokat M. N. A.
KÅRE MYKLEBUST
Prinsensgt. 22, Oslo 1

DAGBOKFØRT

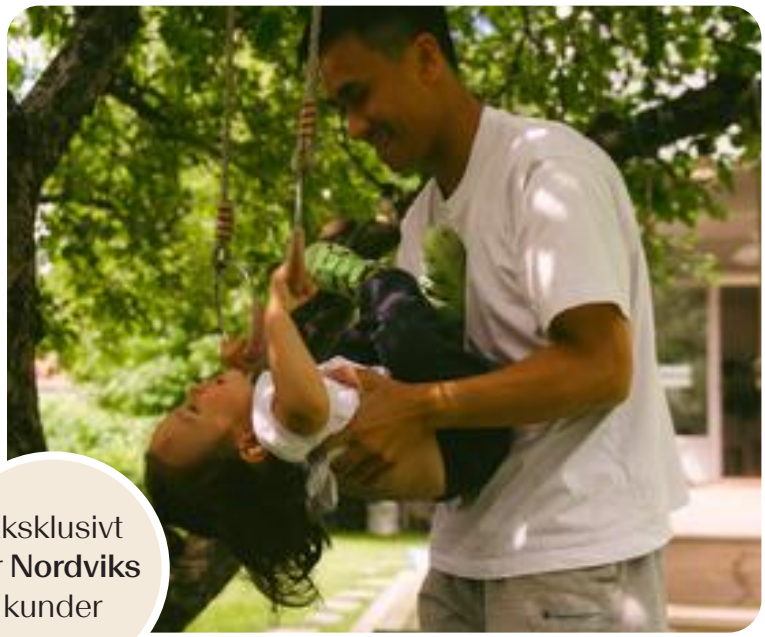
21.FEB.86 012430

BYSKRIVEREN I OSLO

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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 Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0218/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Enebakkveien 100 0677 OSLO
Matrikkel: Gnr 150, bnr 22 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Joachim Lindhjem

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Torshov
j.lindhjem@nordvikbolig.no
941 58 144