



Enebakkveien 461

— Velkommen til

Enebakkveien 461



— Søndre Nordstrand

Halvpart av to-mannsbolig o/ to plan – garasje – hage – gode solforhold
– stort potensial – oppgraderingsbehov m.m.

Prisantydning	5 200 000,-
Omkostninger	131 350,-
Totalpris	5 331 350,-
BRA-i	206 kvm
Totalt BRA	206 kvm
Soverom	5
Etasje	1.etg. og 2.etg.
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1918
Megler	Haleem Wahid
Telefon	951 15 235
E-post	h.wahid@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik eiendomsmegling har igjen gleden av å presentere en spennende bolig over to plan med oppgraderingsbehov.

Boligen inneholder følgende:

1.etg.: Entré/trappegang, bad/WC, kjøkken, vindfang, spisestue, stue, soverom I og kott

2.etg.: Trappegang, to ganger, separat WC, soverom II, soverom III, soverom IV, soverom V, separat bad og kjøkken

I tillegg disponerer boligen:

Frittstående bygg som inneholder følgende:

- u.etg. garasje på ca. 46 kvm.
- bod i 1.etg. på ca. 35 kvm.
- bod i loftsetasjen på ca. 23 kvm.
- to uteboder på ca. 12 kvm.
- terrasse på ca 36 kvm.

Velkommen til Enebakkveien 461

Arealer og innhold

BRA-i: 206 kvm

Totalt BRA: 206 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 108 kvm. Entré/trappegang, bad/WC, kjøkken, vindfang, spisestue, stue, soverom og kott
Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 98 kvm. Trappegang, to ganger, separat WC, fire soverom, separat bad og kjøkken.
Total BRA: 98 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet





































Informasjon

Enebakkeveien 461

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0194/25

Boligtype

Tomannsbolig

Adresse og betegnelse

Enebakkveien 461, 1295 OSLO

Gnr 174, bnr 13, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Dang Thi Bui

Thuy Ngoc Thi Dinh

Van Anh Dinh

Kjøpesum og omkostninger

5 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

130 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

131 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

150 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 331 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 350 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

1918

Etasje

1.etg. og 2.etg.

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 206 kvm

Totalt BRA: 206 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 108 kvm. Entré/trappegang, bad/WC, kjøkken, vindfang, spisestue, stue, soverom og kott

Total BRA: 108 kvm.

2. etasje:

BRA-i: 98 kvm. Trappegang, to ganger, separat WC, fire soverom, separat bad og kjøkken.

Total BRA: 98 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Pent opparbeidet fellestomt på ca.2700 kvm.

I seksjoneringsbegjæringen kommer det ikke frem hvordan utearealene er fordelt.

Ikke målbare arealer:

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

Utover ovennevnte areal er det:

Kott i 2. etasje er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

Innhold

1.etg.:

- entré/trappegang
- bad/WC
- kjøkken
- vindfang
- spisestue
- stue
- soverom I
- kott

2.etg.:

- trappegang
- to ganger
- separat WC

- soverom II
- soverom III
- soverom IV
- soverom V
- separat bad
- kjøkken

Til info er næringsdelen med snr 1 også til salg

Standard

Kjøkken 1.etg.: Innredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser mellom overskap og benkeplate. TG2.

Kjøkken 2.etg.: Innredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, fliser mellom overskap og benkeplate. TG2.

Bad/WC 1.: Bad med baderomsinnredning, servant, WC, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.

Separat WC 2.etg.: Servant, speilskap og WC. TG2.

Bad 2.etg.: Bad med servant, servantskap, speilskap og badekar. TG3.

Himling: Malte flater, takess og panel.

Vegger: Malte flater, malt panel og malt strie.

Himling: Malte flater, takess og panel

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport.

Parkering

Garasje og p-plasser på egen tomt. Garasjen følger snr 2. P-plassene brukes ut ifra hva som er naturlig, da det ikke ligger en presisering av utearealer og garasje i seksjonsbegjøringen. P-plassene utenfor garasjen, følger snr.2.

Se vedlegg i salgsoppgaven; "fordeleing av utearealer"

Sammendrag selgers egenerklæring

Se disse punktene i egenerklæringsskjema: 1.0, 1.1, 2.0, 4.0, 4.1, 5.0, 7.0, 8.0, 11.0, 12.0, 14.0, 18.0, 23.0 og 29.0.

Bygningssakkyndig

Roy Bekkesletten

Byggemåte

Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Halvvalmet tak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

For ytterligere informasjon, se tilstandsrapport utført av Roy Bekkesletten

Innbo og løsøre

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.

Alt som er fastmontert og integrert følger boligen.

Adgang til utleie

Kan leies ut i sin helhet.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Energiattesten var ikke mulig å opprette, da tas det utgangspunkt i den dårligste energikarakteren.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruket ligger på ca. 33 000 kwh pr år i følge eier. Dette vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 8 028,-pr. 2025

Dette beløpet på kr.8.028,- er for hele bygget i følge eier, som fordeles mellom snr 1 og snr 2.

I tillegg kommer utgifter for svartvannstank/septikktank på kr.4.342,50x6= kr.26 055,- pr år som fordelesdeles mellom snr 1 og snr 2. Dette vil variere fra husstand til husstand.

Kostnad og vedlikehold ifbm privat borevann.

Andre utgifter

I tillegg til komm.avgifter kommer det også utgifter til bl.a.: Byggforsikring, innbo, strøm, internett, tømning av svartvannstank/septikktank m.m.

Vannavgift

Privat borevann.

Eiendomsskatt

Kr 3 155,- pr. 01.01.2025

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 158 120,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 632 481,- pr. 2023

Ligger vedlagt i salgsoppgaven

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 700 kvm (Eiertomt)

Pent opparbeidet tomt med beplantning m.m.

Viktig info.: Pr i dag er tomten på 4200 kvm, 1500 kvm av denne tomten kan skilles ut til to parseller. Se vedlegg. I følge tinglyst avtale, dersom dette skjer, vil det skje vederlagsfritt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsbukker ved fellesvising.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Populær beliggenhet. Kort vei til bl.a.: Barnehager, skoler, butikker, idrettsanlegg, grøntområder, bussholdeplass m.m.

Bebyggelse

Området består vesentligst av småhusbebyggelse

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Vei, vann og avløp

Delvis privat og delvis offentlig.

Avløp fra WC til tettankt. Gråvann til kummer og videre til Stensrudtjern. Eget borevann. Se vedlegg i salgsoppgaven

Regulerings- og arealplaner

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

Info om området: Radonutsatt område og flomfaresone.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Plikt til medvirkning av fremtidig utskillelse av to tomteparseller. Her kan 1500 kvm av den totale tomten på 4200 kvm skilles ut vederlagsfritt. For ytterligere info. se vedlegg "erklæring" i salgsoppgaven.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som

ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke 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 overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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. 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.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er

nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 400,-
Nordvik grunnpakke m/digitale salgsoppgaver (tilbud fra sept2024) kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar - ubegrenset med visninger kr. 7 500,-

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 11. juni 2025

Megler

Haleem Wahid, Eiendomsmegler / Partner Tlf. 95115235
Meglerforetaket Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575



Vedlegg

Enebakkveien 461

Enebakkeveien 461

Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyrereiere

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.) 168 elever, 12 klasser	4 min	2,9 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 350 elever, 20 klasser	7 min	4,9 km
Seterbråten skole (1-7 kl.) 33,4 elever, 18 klasser	8 min	5,2 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 k... 328 elever, 35 klasser	5 min	3,5 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 438 elever, 30 klasser	8 min	5,1 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	5 min	3,5 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	11 min	9,2 km

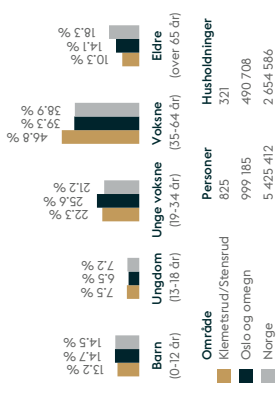
Offentlig transport

Lille Stensrud Linje 515, 550	1 min	0,1 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	9 min	6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	14,5 km
Oslo Gardermoen	43 min	

Barnehager

Siggerud Gård barnehage (1-5 å... 64 barn	5 min	4,1 km
Siggerud barnehage (1-5 år) 81 barn	5 min	4,3 km
Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min	4,1 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Klemetsrud idrettsanlegg	2 min
Klemetsrud skole	4 min
Sport og Mosjon	8 min
Fitness24Seven Mortensrud Torg	8 min

«Naboene er tålmodige. Alle lever sitt og blander seg lite i andres saker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100



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

Enebakkveien 461 1295 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Del av vertikaldelt og horisontaldelt bygning
Byggeår: 1918
BRA: 206 m²
BRA-i: 206 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22673>

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 undersøkelsen skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Lettbetong er ikke et egnet materiale til å bygge forstøtningsmur. TG-3
Støttemur har skidd ut og er skjev. TG-3
Det er sprekker i støttemur. TG-3
Det er for lav rekkverkshøyde. TG-2

Anbefalte tiltak

Utbedringer må påregnes på sikt.
Det anbefales å etableres tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting: Terrasse, utebod/garasje

Oppsummering

Det mangler rekkverk på deler av terrasse. TG-3
Eldre slitt terrasse. TG-2
Det er for lav rekkverkshøyde. TG-2

Anbefalte tiltak

Det bør etableres rekkverk på hele terrassen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er noe råte i enkelte panelbord.
Det er enkelte sprukne panelbord.
Det er noe bobler i maling.
Det er lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.

Anbefalte tiltak

Enkelte panelbord anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Spisestuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 20 mm på kontrollerte steder.
Kjøkkengulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 22 mm på kontrollerte steder.
Det er nivåforskjeller mellom rom.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Ildsted/Skorstein**Oppsummering**

Det er montert kjøkkeninnredning mot pipeleop. TG-3
Glass på kamin i spisestue, 1. etasje er sprukket. TG-2
Det er ikke montert gnistplate foran peis i stue, 1. etasje og foran kamin på soverom i 2. etasje. TG-2
Det er riss/sprekke i pipeleop på soverom 1. etasje. TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Kjøkkeninnredning på pipeleop er brannfarlig og anbefales fjernet.
Det anbefales å monteres en gnistplate foran og under peisovn.
Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år.
Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: 1. etasje**Oppsummering av avtrekk**

Ventilator er deffekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Kjøkken: 2. etasje**Oppsummering av avtrekk**

Kjøkkenventilator er deffekt.

Anbefalte tiltak avtrekk

Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad, 2. etasje**Oppsummering**

Bad med servant, servantskap, speilskap og badekar.
Badet har store skader og har ikke sluk.
Badet har ikke vært i bruk på lang tid, det ble derfor ikke registret noen fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at badet totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad, 1. etasje**Oppsummering**

Bad med baderomsinnredning, servant, wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsplater er ført helt ned til betonggulv. Dette er å anse som en feilkonstruksjon og fukt i betonggulv vil trekke inn i vegger.
Badet har ikke vært i bruk på lang tid, det ble derfor ikke registret noen fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at badet totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Utebod/Garasje**Oppsummering**

Uteboden fremstår i dårlig forfatning.
Eldre shingel som er er slitt og sprukket.
Det er for liten takvinkel på garasjedel for bruk av shingel. Dette kan medføre til at taket ikke holder tett, med påfølgende fuktskader.
Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.
Det er rustne jernbjelker og armeringsjern i betong med div. rustsprengning/armeringskorrosjon.
Det ble målt noe høyt (Våt. 31 % WME) fuktinnhold i treverk i krypkjeller.
Det er "åpent" gulv i krypkjeller, samt noe vanninnslag langs med fjell i krypkjeller. Dette medfører til at det blir høy luftfuktighet (RF) i krypkjeller med påfølgende ulemper/skader.
Det er ikke etablert lufteventiler i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Store utbedringer må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Utebod**Oppsummering**

Uteboden fremstår i noe dårlig forfatning.
Uteboden er ikke tett.
Det fukt og noe råte i vegger.

Anbefalte tiltak

Utbedringer må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2**Vinduer og dører****Oppsummering**

Vinduer er værslitte.
Vridere på noen vinduer sitter noe fast.
Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
En god del vinduer er montert "lavt" over gulv og det mangler barnesikring på noen vinduer.
Det er ikke sikkerhetsglass i vinduer som er montert "lavt" over gulv.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftinger av vinduer på sikt.
Det anbefales at vinduer justeres og smøres.
Det anbefales at en god del vinduer som er montert "lavt" over gulv barnesikres.
Det anbefales at det monteres "sikkerhetsglass" i vinduer som er montert "lavt" over gulv.

Utstyr på tak**Oppsummering**

Det er ikke montert snefangere på tak.
Det er ikke montert stige på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere snefangere.
Det anbefales å montere stigetripp.

Kjøkken: 1. etasje**Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er slitt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.

Kjøkken: 2. etasje**Oppsummering av overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er noe slitt.

Toalettrom**Oppsummering**

Det er ikke etablert tilluft på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etableres tilluft på toalettrom.

Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.

Trapp**Oppsummering**

Det er for store åpninger i trapperekkerkverk.

Det mangler håndløper på en side i trapp.

Det er ca 1,90 m i fri høyde i trapp til 2. etasje. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk.

Åpninger i trapperekkerkverk anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Avløpsrør**Oppsummering**

Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om/hvordan kloakk er luftet.

Vannledninger**Oppsummering**

Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

Vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

Varmtvannsbereeder: Kjøkken, 1. etasje**Oppsummering**

Varmtvannsbereeder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Varmtvannsbereeder står i skap som mangler understøttelse av skapbunn.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereeder bør vurderes utskiftet pga. alder. (over 20 år)

Skapbunn under varmtvannsbereeder anbefales understøttet.

Øvrig: Overflater på innvendig himling**Oppsummering**

Det er noe slitte overflater.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Øvrig: Overflater på innvendige vegger**Oppsummering**

Det er noe slitte overflater.

Det er enkelte små glipper/sprekker i vegger.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv**Oppsummering**

Det er fuktsvelling i laminatgulv.

Det er bom (mangelfull heft mot underlag) og sprukne gulvfliser i gang 2. etasje.

Anbefalte tiltak

En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

Øvrig: Innerdører**Oppsummering**

Eldre innerdører.

Noen innerdører treffer gulvet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte/evt. justere noen innerdører.

Øvrig: Radon**Oppsummering**

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)**Oppsummering**

Kaldtloft er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Adkomst til kaldtloft bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Varmesentral**Oppsummering**

Ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

For å sikre varmpumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.

Det er ikke fremlagt ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest på boligen.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ca 1,90 m i fri høyde i trapp til 2. etasje. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.5.2025

Rapportdato
2.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Dang Thi Bui
Navn: Thuy Ngoc Thi Dinh
Navn: Van Anh Thi Dinh

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Truong Ngoc Bui Dinh

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roy Bekkesletten Telefon: 41624600
Firma: Takstmann Roy Bekkesletten AS Epost: roy@bekkesletten.no
Adresse: Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak

**Egne premisser:**

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre akter i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: Enebakkveien 461, 1295 Oslo

Kommunen:	301	Gårdsnr:	174	Bruksnr:	13	Festenr:	
Seksjonsnr:	2	Andelenr:		Løslighetsnr:			

Byggeår: 1918 - Tatt i bruk dato, iflg. eiendomsverdi.no.
Boligtype: Del av vertikaldelt og horisontaldelt bygning

Generell beskrivelse av boligen:

Hovedbærekonstruksjon i trebindingsverk. Liggende panel på fasader. Halvvalmet tak i treverk, tekket med betongstein. Etasjeskille er trebjelkelag.

5. Arealinformasjon

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

Aralet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhets 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://eiendommenorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	206	206	0	0	5
Garasje/bod	104	0	104	0	36
Utebod	12	0	12	0	0
Totalt m²	322	206	116	0	41

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	108	108	0	0	5
2. etasje	98	98	0	0	0
Totalt m²	206	206	0	0	5

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	105	98	7
Totalt m²	105	98	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	108	106	2	Entré/trappgang, bad, kjøkken, vindfang, spisestue, stue og soverom. Himlingshøyde er ca 2,12m - ca 2,67 m.	Kott.
2. etasje	98	98	0	Trappgang, 2 ganger, wc, 4 soverom, bad og kjøkken. Skråtak. Himlingshøyde er ca 1,39 m - ca 2,74 m.	
Totalt m²	206	204	2		

Bygning: Garasje/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	46	0	46	0	0
1. etasje	35	0	35	0	0
Loft	23	0	23	0	36
Totalt m²	104	0	104	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	46	0	46		Garasje.
1. etasje	35	0	35		Bod.
Loft	23	0	23		Bod.
Totalt m²	104	0	104		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utebod	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Utebod	12	0	12		2 uteboder.
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Aralet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
 Utøver ovennevnte areal er det:
 Kott i 2. etasje er ikke målbart areal, da rommet har en for lav fri høyde.

6. Hovedrapport

6.1 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i lettklinker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	TG-3
Lettbetong er ikke et egnet materiale til å bygge forstøtningsmur. TG-3 Støttemur har skliidd ut og er skjev. TG-3 Det er sprekker i støttemur. TG-3 Det er for lav rekkverkhøyde. TG-2	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer må påregnes på sikt. Det anbefales å etableres tilfredsstillende rekkverkhøyde.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Balkong, terrasse, platting: Terrasse, utebod/garasje

Type	Terrasse
Terrasse med tregulv. Størrelse ca 36 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det mangler rekkverk på deler av terrasse. TG-3 Eldre slitt terrasse. TG-2 Det er for lav rekkverkhøyde. TG-2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres rekkverk på hele terrassen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, plattning: Overbygd inngangsparti

Type	Plattning
Overbygd inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 5 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-1

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt profilert ytterder med glass og trekarm. Malt ytterder med trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Koblede vinduer med trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er ifra 1985. Eldre koblede vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer er værslitte. Vridere på noen vinduer sitter noe fast. Noen vinduer er vanskelig å åpne/lukke. En god del vinduer er montert "lavt" over gulv og det mangler barnesikring på noen vinduer. Det er ikke sikkerhetsglass i vinduer som er montert "lavt" over gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftinger av vinduer på sikt. Det anbefales at vinduer justeres og smøres. Det anbefales at en god del vinduer som er montert "lavt" over gulv barnesikres. Det anbefales at det monteres "sikkerhetsglass" i vinduer som er montert "lavt" over gulv.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Panel ble sist overflatebehandlet i 2023-2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det er noe råte i enkelte panelbord. Det er enkelte sprukne panelbord. Det er noe bobler i maling. Det er lite lufting under panel. Lite lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte panelbord anbefales utskiftet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldtloft er ikke besiktiget p.g.a. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til kaldtloft bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er ifra ca 2020.	
Er det synlige skader på renner/hedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
Halvvalmet tak.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	

6.9 Taktekking

Type takking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er i fra ca 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har takkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke montert snefangere på tak. Det er ikke montert stige på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å montere snefangere. Det anbefales å montere stigetrinn.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Spisestuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 20 mm på kontrollerte steder. Kjøkkengulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 22 mm på kontrollerte steder. Det er nivåforskjeller mellom rom.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Boilgen har to pipelep.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Peis i stue, 1. etasje. Kamin i spisestue, 1. etasje. Kamin på soverom i 2. etasje.	
Dersom tegpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Det er montert kjøkkeninnredning mot pipelep. TG-3 Glass på kamin i spisestue, 1. etasje er sprukket. TG-2 Det er ikke montert gnistplate foran peis i stue, 1. etasje og foran kamin på soverom i 2. etasje. TG-2 Det er riss/sprekk i pipelep på soverom 1. etasje. TG-2 Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjøkkeninnredning på pipelep er brannfarlig og anbefales fjernet. Det anbefales å monteres en gnistplate foran og under peisovn. Erfaringsmessig ser man at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca 50 år. Det anbefales at pipe og ildsted kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen er slitt.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator er deffekt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Ventilator er deffekt.	

Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.14 Kjøkken: 2. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med profilerte furufronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen er noe slitt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Kjøkkenventilator er deffekt.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Kjøkkenventilator anbefales utskiftet.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke helt samsvar mellom de byggemeldte tegningene og slik boligen fremstår i dag.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdiggattest på boligen.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ca 1,90 m i fri høyde i trapp til 2. etasje. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Toalettrom med servant, speilskap og wc.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Det er ikke etablert tilluft på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etableres tilluft på toalettrom.
Det anbefales å montere en elektrisk vifte på toalettrom.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig malt tretrapp med beleggt i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det er for store åpninger i trapperekker.
Det mangler håndleper på en side i trapp.
Det er ca 1,90 m i fri høyde i trapp til 2. etasje. Dette er målt opp i mot dagens krav på minimum 2,0 m i fri høyde.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere et noe høyere rekkverk.
Åpninger i trapperekker anbefales å gjøres mindre eller tettes.
Det anbefales å etablere håndleper i trapp.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Over halvparten av forventet levetid på avløpsrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.
Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.
Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke om/hvordan kloakk er luftet.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Over halvparten av forventet levetid på vannrør er nådd. TG-2 settes på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det har vært el. tilsyn i 2024.	
Sikringer er skiftet i 2023. Hovedsikring på 50 Amp. 14 kurser. Overspenningsvern.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-U
Ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å sikre varmpumpens levetid anbefales det derfor å utføre service hvert 2. eller hvert 3. år.	

6.22 Varmtvannsbereider: Kjøkken, 1. etasje

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ca 40 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (stopset) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereider	TG-2
Varmtvannsbereider er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp. Varmtvannsbereider står i skap som mangler understøttelse av skapbunn.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereider bør vurderes utskiftet pga. alder. (over 20 år) Skapbunn under varmtvannsbereider anbefales understøttet.	

6.23 Varmtvannsbereider: Kott, 2. etasje

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (etapsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Strøm til varmtvannsbereder er ikke fast tilkoblet. Dette var i henhold til praksis på installasjonstidspunktet, men er ikke i tråd med dagens krav (NEK 400), hvor fast tilkobling er påkrevd for beredere over 1500 W. Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Bad, 2. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad med servant, servantskap, speilskap og badekar. Badet har store skader og har ikke sluk. Badet har ikke vært i bruk på lang tid, det ble derfor ikke registrert noen fukt.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales at badet totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.26 Våtrom: Bad, 1. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Bad med baderomsinnredning, servant, wc, dusjhjørne med innfellbare dører og opplegg for vaskemaskin. Baderomsplater er ført helt ned til betonggulv. Dette er å anse som en feilkonstruksjon og fukt i betonggulv vil trekke inn i vegger. Badet har ikke vært i bruk på lang tid, det ble derfor ikke registrert noen fukt.	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales at badet totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.27 Øvrig: Overflater på innvendig himling

Beskrivelse	
Malte flater, takess og panel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er noe slitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.28 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse	
Malte flater, malt panel og malt strie.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er noe slitte overflater. Det er enkelte små glipper/sprekker i vegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger bør påregnes.	

6.29 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse

Fliser, laminat, belegg, teppe og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er fuktsvellinger i laminatgulv.
Det er bom (mangelfull heft mot underlag) og sprukne gulvfliser i gang 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En god del gulvoverflater anbefales utbedret.

6.30 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte-, finerte- og profilerte furu innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Eldre innerdører.
Noen innerdører treffer gulvet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte/evt. justere noen innerdører.

6.31 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.32 Øvrig: El. varme

Beskrivelse

Varmekabler på bad, 1. etasje.
Panelovner.

6.33 Øvrig: Kott 2. etasje, opplegg for vaskemaskin

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin er i kott, 2. etasje.

6.34 Øvrig: Soverom 1. etasje, servant

Beskrivelse

Servant, servantskap og spellskap på soverom i 1. etasje.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.35 Øvrig: Utebod/Garasje

Beskrivelse

Betongdekke.
Yttervegger i lettbetong, murstein og trebindingsverk.
Malt puss og stående panel på fasader.
Salttak og pulttak i treverk, tekket med papp og shingel. Papp er ifra 2023.
Lemdører og vinduer med enkle glass.
Krypkjeller.
2 vippeporter.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Uteboden fremstår i dårlig forfatning.
Eldre shingel som er slitt og sprukken.
Det er for liten takvinkel på garasjedel for bruk av shingel. Dette kan medføre til at taket ikke holder tett, med påfølgende fuktskader.
Det ble registrert høye fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.
Det er rustne jernbjelker og armeringsjern i betong med div. rustaprengning/armeringskorrosjon.
Det ble målt noe høyt (Våt, 31 % WME) fuktinnhold i treverk i krypkjeller.
Det er "åpent" gulv i krypkjeller, samt noe vanninnslag langs med fjell i krypkjeller. Dette medfører til at det blir høy luftfuktighet (RF) i krypkjeller med påfølgende ulemper/skader.
Det er ikke etablert lufterventiler i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Store utbedringer må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.36 Øvrig: Utebod

Beskrivelse

Asfaltert dekke.
Oppført i trebindingsverk med stående panel.
Motfallstak i tre, tekket med profilette takplater.
Malte bodører.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Uteboden fremstår i noe dårlig forfatning.
Uteboden er ikke tett.
Det fukt og noe råte i vegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringer må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.37 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.40 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.41 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Dinh, Thuy Ngoc Thi	9578-5998-4-816651	2025-05-01 12:29:57
Dinh, van Anh Thi	9578-5999-4-1052787	2025-05-01 17:26:31
Bui, Dang Thi	9578-5999-4-2318090	2025-05-01 12:22:18



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.

Uttytt dato
1. mai 2025
Oppdragsnummer
5-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Enebakkveien 461, 1295 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Dang Thi Bui, Thuy Ngoc Thi Dinh, Van Anh Dinh	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 19. oktober 2001	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: SP4397822.2.2 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Badet 1. etg. Badet er opprinnelig fra 1996. Baderomspanel på vegg. Fliser med varmekabler på gulv. Ny WC i 2009. Badet 2. etg. Enkelt bad med badekar, fornyet, flisetag av oss.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Membran er lagt under flisene i 2. etg.

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Takk har vi skiftet ut for ca. 5 år siden. Huset ble malt utvendig høsten 2023 og sommer 2024.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet inntakssikring etter varmgang og innmat i sikringsskapene sommer 2023. Jobben ble gjennomført av Kolbotn Elektro AS,

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? EL tilsynet har kontrollert EL anlegget i 2024. Proff Elektriker rettet opp feilen i ettertid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har byttet ut pumpemaskinen, men jeg husker ikke når men det er en del år tilbake i tid. Jeg husker heller ikke hvem som har utført arbeidet, men det var faglærte. Forsikringselskapet har også vært involvert i forbindelse med en vannlekkasje. Det er best at dere ta kontakt med dem da jeg ikke husker alle sakene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er best at dere sjekke dette fra offentlige register.

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

Ja

Beskriv: Huset har eget vannbrønn og avløp. Jeg er ikke teknisk, fint om dere kan sjekke dette.

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

Ja

Beskriv: Skorstein og peis har blitt kontrollert av det offentlige for noen år tilbake.

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Badet i 2. etg kan være råten. Badet i 2.etg trenger fullstendig oppussing.

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

Ja

Beskriv: Sprekker i mur, soverommet i 1. etg.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: I næringsdel, er det trolig utettheter i tak som gjør at det mugg på taket. Det er et vinduet som er sprukket i denne delen, men den er innvendig.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har vært rotter ved kjøkkenet i 1 etg.

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

Eventuell kommentar: Husk at dette er et kombibyg, en bolig og 1 næringsdel.

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

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsopp-gave, takstrapp-report, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Jeg har fortsatt et salgsopp-gave fra 2010, utarbeidet av DnB NOR Eiendom. Fredrik Mathisen var oppdragsansvarlig ved avdeling Oslo Lambertseter. anbefaler at dere lese gjennom salgsopp-gaven og sjekk offentlige register da Bui Thi Dang er 78 år, hun husker ikke mye, kan heller ikke så mye av det tekniske. Alle barna har flyttet ut.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Dere bør sjekke reguleringsplaner for området og offentlig register.

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: Kjøper av eiendommen forplikter seg til å godkjenne og i fremtiden å underskrive nødvendige dokumenter som måtte bli krevet fra offentlige myndigheter ifm fradelingen av 2 tomteparseller til sammen ca. 1500 kvm, se statenskartverk 32118800.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Her bør dere også sjekke da Dang vet ikke så veldig mye om det tekniske.

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

Nei

Eventuell kommentar: Huset er bygget i 1918 og trenger en fullstendig oppgradering i enkelte areal.

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: 5-0194/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bui, Dang Thi	2025-05-01	Dinh, van Anh Thi	2025-05-01

Identifikasjon

 Bui, Dang Thi

Identifikasjon

 Dinh, van Anh Thi

Navn

Dinh, Thuy Ngoc Thi

Dato

2025-05-01

Identifikasjon

 Dinh, Thuy Ngoc Thi



Erklæring.

Kjøper av gnr. 174 bnr. 13 s.nr 1 og s.nr 2 Enebakkveien 461 Oslo, forplikter seg til å godkjenne og i fremtiden å underskrive nødvendige dokumenter som måtte bli krevet fra offentlige myndigheter ifm fradelingen av 2 tomteparseller til sammen ca. 1500 kvm. Dersom fradelingen av tomtegrunnen blir utsatt eller ikke godkjent grunnet f.eks kommunale reguleringsarbeider eller andre hendelser vil alle fremtidige eiere av gnr. 174 bnr.13 s.nr 1 og snr. 2 være forpliktet å gjennomføre fradelingen av tomt etter denne erklæring uten noen tidsbegrensning.

De to tomteparseller har rett til tilknytning til privat boret vann og privat avløp fra gnr. 174 bnr. 13 snr. 1 og snr.2. Det forutsettes at dette ikke påfører eieren av denne eiendommen kostnader. Alle tilknytningskostnader dekkes av de to nye parsellene og driftskostnader dekkes med 4 like andeler mellom snr. 1 og snr 2 samt de to nye parsellene med en andel hver. Eierne av de to ny parsellene har selv rett til å bestemme om de vil benytte denne løsningen for vann og avløp til eiendommene.

De to tomteparsellene har kjørevei og adkomstrett fra Enebakkveien og Lybergveien over gnr 174 bnr 13 snr 1 og 2.

Denne erklæring blir å tinglyse på gnr 174 bnr. 13 snr 1 og 2. for selgers regning.

Truong Dinh

Laga Jusur

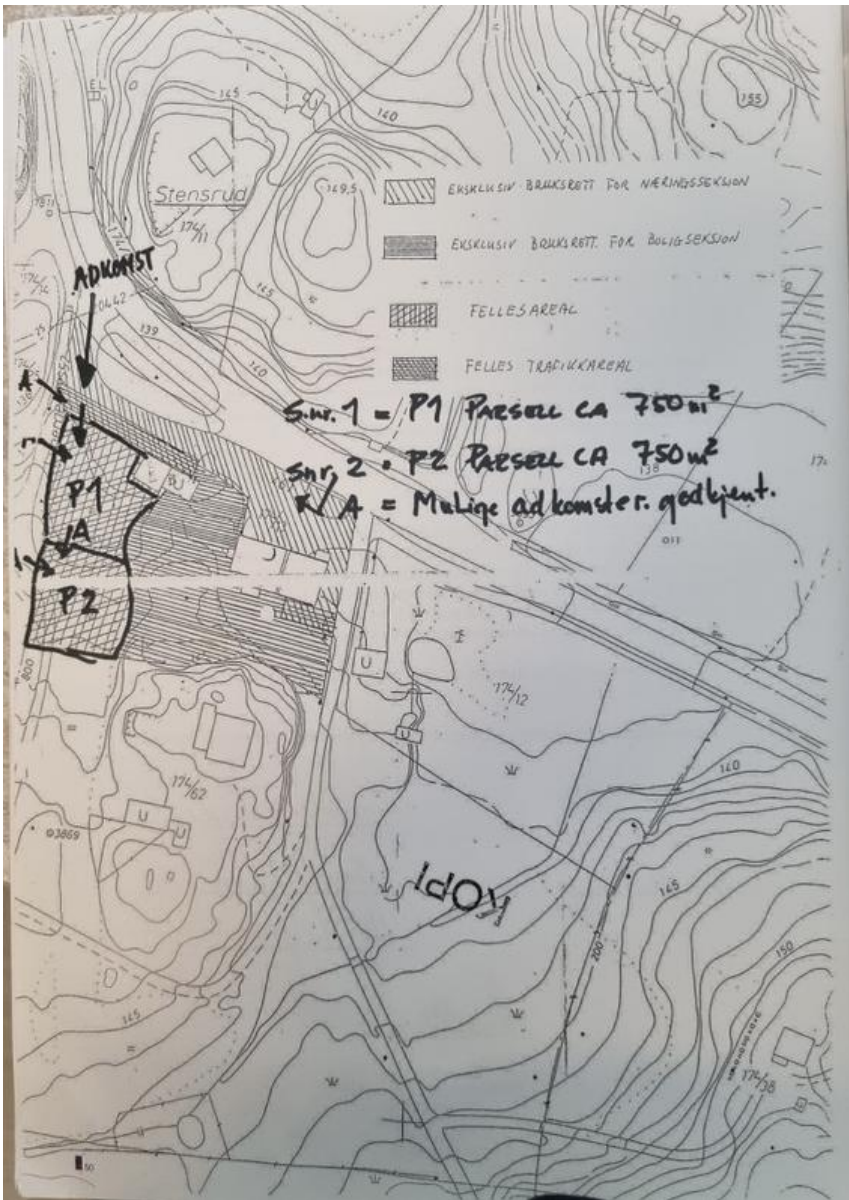
Bui Thi D

Kim Jansen

Ol. H. Jensen

Lise Borgen

Lise Borgen
Postbanken Eiendomsmegling
Eng Eiendom AS
Postboks 2676 Solli
0203 Oslo
Tlf. 22 92 66 22





Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 OSLO

Bui Dang Thi
Enebakkveien 461
1295 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
Bankkonto: 1315.01.02000
SWIFT/BIC: DNBANOKK
IBAN: NO03 1315 0102 000

Side 1
Telefon: Se baksiden

Fakturert	04.03.2025	Termin/År	1/2025
Forfall	25.03.2025	Ant. seksj.	2
Gårds-/bruksnr.	174.13.0.0/1		
Eiendom	Enebakkveien 461		
Eierkontakt	Bui Dang Thi		
KID	25030000050092015		
Bruksnavn			

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 1. termin 2025

Fakturanr.: 11380516

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	A betale
1000	Renovasjonsgebyr	1,508,50	1,508,50	377,13	1,885,63
3000	Feie- og tilsynsgebyr	121,50	121,50	0,00	121,50
			1,630,00	377,13	2,007,13

Denne giro skal ikke betales. Beløpet blir belastet oppgitt konto i.h.t. avtale.

Oslo bystyre vedtok i møte 11.12.2024 følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt:
Prisøkning for renovasjonsgebyr 2025: Husholdningsavfall: 5%, Næringsavfall som er kildesortert: 5% (180 liter søkk:15%), Næringsavfall som ikke er kildesortert: 15%.
Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2025. Vanngebyret med 27,4%, og avløpsgebyret med 4,2%.
Abonnements- og vannmålergebyrene har økt med 3,9%.
Gebyr for tilsyn av fyringsanlegg er satt til kr. 243 for 2025. Gebyret for feiing holdes uendret.
Du kan lese om eiendomsskatten på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt, og se hvordan den er beregnet.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt

Bui Dang Thi
Enebakkveien 461
1295 OSLO

Termin/År	1/2025	Fakturanr.	11380516
Gårds-/bruksnr.	174.13.0.0/1	Fakturert	04.03.2025
Eiendom	Enebakkveien 461	Forfall	25.03.2025
KID	25030000050092015		
Eierkontakt	Bui Dang Thi		

Renovasjonsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
110014	Restavfall	140 liter 1 beholder(e) 1 gang pr. uke fra 01.01.2025 til 31.03.2025 andel 1/1	1,334,06*
117025	Papir husholdning	240 liter 1 beholder(e) hver 4. uke fra 01.01.2025 til 31.03.2025 andel 1/1	0,00*
120001	Hentegebyr husholdning	1 standplass(er) å 707,44 pr. år 01.01.2025-31.03.2025	174,44*
		Sum eks. MVA	1,508,50

Feie- og tilsynsgebyr

Vare	Beskrivelse	Utregning	Beløp
310000	Tilsyn ildsted/skorstein	(2 leil. * 243,00 kr)*3 mnd/12. perioden 01.01.2025 - 01.04.2025	121,50
		Sum eks. MVA	121,50

* Inngår i MVA-grunnlag

Eiendomsskatt og kommunale avgifter

Du får faktura fire ganger i året med følgende forfallsdatoer: 25. mars, 25. mai, 25. august og 25. oktober.

Betaling

Det er viktig at du betaler fakturaen til riktig tid. Hvis du betaler for sent, må du betale forsinkelsesrenter. Hvis du ikke kan betale innen forfall, kan du søke om betalingsutsettelse. Du kan lese om betalingsutsettelse og forsinkelsesrenter på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling.
Du må betale fakturaen selv om du har sendt inn klage.

Har du oppdaget feil i fakturaen eller har du spørsmål?

- Informasjon om [kommunale avgifter](http://www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter) (se www.oslo.kommune.no/kommunale-avgifter/)
- Informasjon om [eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt) (se www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt)

Hvis du mener noe er feil, må du melde fra om dette til etaten som har beregnet gebyret eller eiendomsskatten. Det samme gjelder hvis du har spørsmål om beregningen.

Faktura og eiendomsskatt	Renovasjonsgebyr	Vann- og avløpsgebyr	Feie- og tilsynsgebyr
Innkrevingsetaten Postboks 4594 Nydalen 0404 Oslo	Renovasjons- og gjenvinningsetaten Postboks 14 Vollebakk 0516 Oslo	Vann- og avløpssetaten Postboks 4704 Sofienberg 0506 Oslo	Brann- og redningsetaten Seksjon boligsikkerhet Nedre Rommen 2 0988 Oslo
postmottak@ine.oslo.kommune.no Telefon: 21 01 40 04	postmottak@reg.oslo.kommune.no Telefon: 23 48 36 30	postmottak@vav.oslo.kommune.no Telefon: 23 44 01 33	postmottak@bre.oslo.kommune.no Telefon: 23 46 97 70



Skatteetaten

Dato
11.06.2025

U.off. offl. § 13, sctfvl § 3-1

HALEEM WAHID
Hoffsveien 8 B H0101
0275 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 174 Bnr 13 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

,

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 2 158 120
Som sekundærbolig: kr 8 632 481

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Innkrevningsetaten



Dinh Thuy Ngoc Thi
Leil.228
Skøyen Terrasse 15
0276 OSLO

Unntatt offentlighet

Offl. § 13, jf. esktl. § 29 2. ledd,
jf. skfvl. § 3-1 (1)

Vedtaksdato: 28.02.2025

Eiendomsskatteseddel 2025

Eiendom

Gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnr. 174 / 13 / 0 / 2

Informasjon om eiendommen og beregning av eiendomsskatten ser du fra side 3.

Eiendomsskatt for 2025: kr 3 155

Betaling

Denne eiendomsskatteseddelen er ikke en faktura. Første faktura kommer i mars. Alle eierne får eiendomsskatteseddel, men faktura sender vi kun til fakturamottaker.

Fakturaene sender vi til: Buí Dang Thi

- Eiendomsskatten deles i fire betalinger med forfall 25. mars, 26. mai, 25. august og 27. oktober.
- Vi kan ikke dele opp fakturaen mellom eierne.
- Ved flere eiere eller eierskifte, må dere selv bli enige om hvordan dere skal betale eiendomsskatten.
- De fleste får en felles faktura for eiendomsskatt og kommunale avgifter, men seksjoner i sameier får egen faktura for eiendomsskatt.

Du finner mer informasjon om faktura og betaling på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling

Eiendomsskatteseddelen

Eiendomsskatteseddelen viser eiendomsskatten for eiendommen for hele 2025 og hvordan skatten er beregnet. Hvis flere eier eiendommen sammen, mottar alle eierne den samme skatteseddelen. For at døde eiere ikke skal få skatteseddel, må dere kontakte Kartverket for å endre tinglysningen.

Hvorfor får du eiendomsskatt?

Bystyret i Oslo vedtok 11. desember 2024 å skrive ut eiendomsskatt på faste eiendommer i Oslo kommune i 2025. Skattesatsen er 2,35 promille for bolig og fritidsboliger. For andre eiendommer er satsen 3,7 promille.

Du kan lese mer om eiendomsskatt i Oslo på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt

Klage

Du må betale eiendomsskatten til forfall selv om du sender en endringsmelding til Skatteetaten eller sender en klage til kommunen.

Mener du boligverdien er feil? Kontakt Skatteetaten

Du kan ikke klage til kommunen på boligverdien, det er kun Skatteetaten som kan endre denne. Kommunen har brukt boligverdi fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025, se avsnittet «Slik er eiendomsskatten fastsatt».

Mener du at det er brukt feil boligopplysninger (boligtype, opprinnelig byggeår, boligens areal (P-rom)) for å beregne boligverdien, eller at verdien er feil i forhold til reell markedsverdi, må du sende endringsmelding til Skatteetaten. Opplysningene finner du i skattemeldingen for 2023. Hvis du ikke eide boligen i 2023, må du sende klage til Skatteetaten for å endre grunnlaget.

Mer om hvordan du endrer grunnlaget for eiendomsskatten: se www.skatteetaten.no/eiendomsskatt eller ring Skatteetaten på 800 80 000.

Hvis Skatteetaten endrer boligverdien din, får Eiendomsskattekontoret beskjed. Vi retter da utskrevet eiendomsskatt. Du trenger ikke å informere Eiendomsskattekontoret om dette.

Klage på bunnfradrag og andre feil ved utskrevet eiendomsskatt

Mener du det er andre feil ved utskrevet eiendomsskatt enn boligverdien, må du klage til kommunen (for eksempel antall boenheter, bunnfradrag). Eiendomsskattekontoret forbereder saken for klageinstansen; Sakkyndig klagenemnd for eiendomsskatt i Oslo kommune. Reglene i forvaltningsloven og eiendomsskatteoven gjelder for saksbehandlingen.

Hvis du ønsker å klage, må du gjøre det skriftlig. Du må skrive hvilken endring du ønsker og oppgi gårds-/bruks-/feste-/seksjonsnummer (se side 1), og du bør skrive hvorfor du klager. Du kan klage over grunnlaget for eiendomsskatten for tidligere år, men ikke samme forhold som du har klaget over tidligere. Klagen sender du digitalt til Eiendomsskattekontoret. Sender du klagen per post, må du oppgi din kontaktinformasjon. Klagefristen er seks uker fra datoen eiendomsskatten er vedtatt (se side 1).

Du finner mer informasjon om hvordan du klager på www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/klage

Vilkår for søksmål

Det er et vilkår for å reise søksmål mot kommunen at klageadgangen er benyttet, og at klagen er avgjort av klagenemnda for eiendomsskatt. Søksmål kan likevel reises når det er gått seks måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Aktuelle regler

- eiendomsskatteoven- lov om eieendomsskatt til kommunane (LOV-1975-06-06-29)
- forskrift om eiendomsskatt 2025, Oslo kommune (FOR-2024-12-11-3365)
- forvaltningsloven - lov om behandlingssaker i forvaltningssaker (LOV-1967-02-10)
- verdsettelse ved bruk av boligverdi: eiendomsskatteoven § 8 C-1
- fastsettelse av kommunal eiendomsskattetakst: eiendomsskatteoven §§ 8 A-2 - 8 A-4
- adgang til å klage på eiendomsskatt: eiendomsskatteoven § 19 og forvaltningsloven §§ 28 til 35
- vilkår for å reise søksmål: forvaltningsloven § 27 b
- partenes adgang til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter: forvaltningsloven § 18

Lover og forskrifter finner du på www.lovdato.no

Oslo kommune
Innkrevningsetaten

Besøksadresse:
Nydalsveien 24
Postadresse:
Postboks 4594 Nydalen, 0404 Oslo

Telefon: +47 21 01 40 04
Org. nr.: NO 976819934MVA
oslo.kommune.no/ine

Slik er eiendomsskatten fastsatt

Bolig med boligverdi fra Skatteetaten

Boligverdi fra Skatteetaten for 2023	8 632 481
Eiendomsskattegrunnlag (70 % av boligverdien)	6 042 737
Bunnfradrag	-4 700 000
Beregningsgrunnlag	1 342 736
Skattesats (promille)	2,35
Eiendomsskatt	3 155

Kommunen har brukt boligverdien fra Skatteetaten for 2023 for å beregne eiendomsskatten for 2025. Eiendomsskattegrunnlaget er 70 prosent av boligverdien.

Boligverdi fra Skatteetaten

Boligverdien er Skatteetatens beregnede markedsverdi, beregnet ut fra boligens areal (P-rom), byggeår, boligtype (enebolig, leilighet, rekkehus), beliggenhet og opplysninger om omsatte boliger i kommunen. Mener du at boligverdien som kommunen har brukt for å beregne eiendomsskatten er feil, må du kontrollere boligopplysningene Skatteetaten har om din bolig, og beregnet markedsverdi (boligverdi). Dette finner du i skattemeldingen for 2023, under tema Bolig og eiendeler, punktet Bolig og eiendom. Slik endrer du grunnlaget for eiendomsskatten: www.skatteetaten.no/eiendomsskatt

Bunnfradrag

Boliger får et bunnfradrag på inntil 4,7 millioner kroner for hver selvstendige boenhet. Bunnfradraget blir trukket fra eiendomsskattegrunnlaget før eiendomsskatten blir beregnet.

Bunnfradrag for flere boenheter

Kun boenheter som har et registrert areal, har fått bunnfradrag, se nedenfor. Boliger som har flere selvstendige boenheter, kan få ekstra bunnfradrag. Hvis du mener din eiendom har flere boenheter som oppfyller de bestemte kravene, må du gi opplysninger til Eiendomsskattekontoret. Du finner mer informasjon om bunnfradrag, hva som er en selvstendig boenhet og skjema her: www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/bunnfradrag.

For å få flere bunnfradrag for 2025, må du melde fra innen 11. april 2025.

Har eiendommen flere boenheter, beregner vi først boenhetens verdi (andel av eiendomsskattegrunnlaget). Vi fordeler eiendomsskattegrunnlaget for hele eiendommen forholdsmessig mellom boenhetene. Fordelingen tilsvarer den registrerte/inmeldte fordelingen av areal mellom boenhetene. Bunnfradraget kan aldri overstige boenhetens andel av eiendomsskattegrunnlaget.

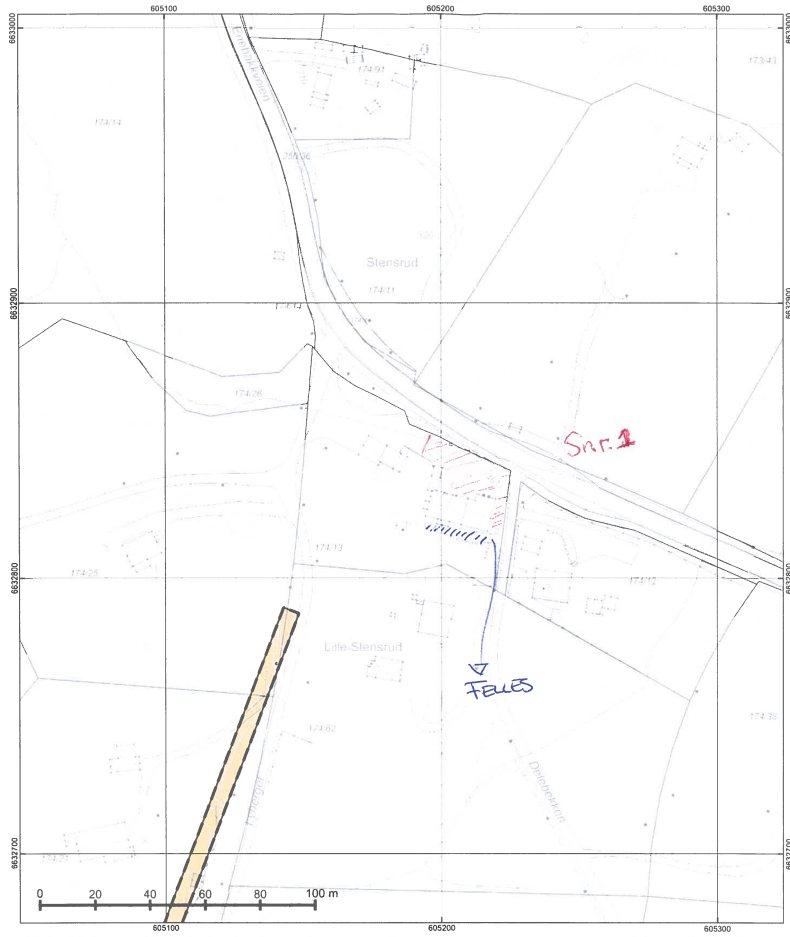
Grunnlag for eiendomsskatt:

Bolignummer og adresse

Beregnet skatt	3 155			
Areal fra Skatteetaten	Boligverdi	Eiendomsskattegrunnlag	Bunnfradrag	Beregningsgrunnlag
206	8 632 481	6 042 737	-4 700 000	1 342 736

Boenhet	Areal	Bunnfradrag per boenhet
H0201	206	-4 700 000

Fordeling av utearealer – Enebakkveien 461



*regulert kotehøyde med Oslo sokk som høydereferanse. Ved projeksjon legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Reguleringskart	
<p> Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord system: EUREF89 - UTM zone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>- Kartutvalget gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunediplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutvalget. Se eget kart. - Kartet er sammensatt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p> <p>PlottID/Best.nr: 142328/ 86511170 Adresse: ENEBAKKVEIEN 461 Gnr/Bnr: 174/13</p>
<p>Deres ref. 40865/HW@MSNOP</p> <p>Kommentar:</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Sakanssyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>



Retur: Innkrevingsetaten, Postboks 4594 Nydalen, 0404 Oslo

Bui Dang Thi
Enebakkveien 461
1295 OSLO

Orgnr: NO976819934MVA
 Bankkonto: 1315,01,06294
 SWIFT/BIC: DNBANOKK
 IBAN: NO77 1315 0106 294

Side 1
 Telefon: **Se baksiden**

Fakturert	12.09.2024
Forfall	27.09.2024
Gårds-/bruksnr.	174.13.0.0/400
Eiendom	Enebakkveien 461
Eierkontakt	Bui Dang Thi
KID	24090000274504027
Bruksnavn	

Fakturant.: 5388

Vare	Beskrivelse	Terminbeløp eks.MVA	MVA grunnlag	MVA	A betale
240001	Svartvannstank	3.474,00	3.474,00	868,50	4.342,50
			3.474,00	868,50	4.342,50

Fakturaer for tømmegebyr sendes ut annenhver måned.

Fakturabeløpet regnes ut fra tømminger som er utført i foregående periode på to måneder.

13150106294

4.342,50

27.09.2024

Gårds-/bruksnr. 174.13.0.0/400
 Eiendom Enebakkveien 461
 Fakturanr. 5388

Bui Dang Thi
Enebakkveien 461
1295 OSLO

Oslo kommune Innkrevingsetaten
 Avdeling kommunale avgifter
 Postboks 4594 Nydalen
 0404 Oslo

24090000274504027

4342

50

7

13150106294

Spesifikasjon

Side 2

Bui Dang Thi
Enebakkveien 461
1295 OSLO

Termin/År	0/2024	Fakturanr.	5388
Gårds-/bruksnr.	174.13.0.0/400	Fakturert	12.09.2024
Eiendom	Enebakkveien 461	Forfall	27.09.2024
KID	24090000274504027		
Eierkontakt	Bui Dang Thi		

VAV Tømmejeneste

Vare	Beskrivelse	Utgning	Beløp
240001	Svartvannstank	(6 m ³ * 579,00 kr) - Utført: 27.08.2024	3.474,00*
Sum eks. MVA			3.474,00

* Inngår i MVA-grunnlag

Tømmetjeneste i Oslo

Betaling

Innkrevingsetaten fakturerer tømmegebyr i Oslo kommune.

Konto: Konto for innbetaling av tømmegebyr:
1315 01 06294

Du kan også betale med:
AvtaleGiro - ta kontakt med banken
eFaktura dersom du bruker nettbank

Renter: Betaler du for sent må du i tillegg betale
forsinkelsesrenter regnet fra forfall og til betaling skjer.
Rentesatsene finner du på www.skatteetaten.no

Kommunens panterett: Oslo kommune har lovfestet pant i
eiendommen for tømmegebyr med påløpte renter og kostnader,
jf. panteloven §§ 6-1.

Kredittfaktura: Tilgodebeløp utbetales dersom det ikke
foreligger andre restanser. Vi tilbakebetaler i utgangspunktet til
den samme bankkonto som ble benyttet ved innbetaling med
KID. Dersom det skal tilbakebetales til en annen konto må det
elektroniske skjema
www.oslo.kommune.no/eiendomsskatt/betaling fylles ut og
sendes Innkrevingsetaten. Innkrevingsetaten tar ikke i mot
telefonhenvendelser om å bruke et annet bankkontonummer.

Forskrift om tømning av slam og avløpsvann fra mindre avløpsanlegg, Oslo kommune

Forskrift om tømning av slam og avløpsvann fra mindre avløpsanlegg i Oslo er vedtatt 16.08.2019 med hjemmel i
forurensningsloven §§ 26, 30, 34 og 79.

Formålet med forskriften er å hindre at forurensning fra mindre avløpsanlegg fører til helseskade eller helsemessige ulemper, går
ut over trivsel eller skader naturens evne til produksjon og selvformyelse. Kontrollert tømning av slam og avløpsvann skal sikre en
god og stabil drift av mindre avløpsanlegg.

Forskriften i sin helhet finner du på lovdata: [tømmeforskrift for Oslo](#)

Tømmegebyr:

Forskriften gjelder for alle eiendommer i Oslo kommune hvor
det er oppført bolighus, hytter, skoler, serveringssteder og
annen næringsvirksomhet som har innlagt vann, men ikke er
tilknyttet det offentlige avløpsnett.

Kommunen fakturerer tømmegebyret etter at tømningen er
gjennomført.

Gebyret beregnes på grunnlag av den totale mengde slam og
avløpsvann som tømmes fra eiendommens avløpsanlegg.

Tømmegebyret skal dekke kommunens kostnader for tjenesten.

Satsene for tømmegebyret fastsettes årlig av bystyret i Oslo
kommune.

Mer informasjon om tømmetjenesten og tømmegebyr finner du
på Oslo kommunes nettsider: [mindre avløpsanlegg i Oslo](#)

Mindre avløpsanlegg, tømmegebyr:

Vann- og avløpsetaten postmottak@vav.oslo.kommune.no
Pb 4704 Sofienberg Telefon: 23 44 00 00
0506 Oslo

Faktura, betaling, eierskifte:

Innkrevingsetaten postmottak@ine.oslo.kommune.no
Postboks 4594 Nydalen Telefon: 21 01 40 04
0404 Oslo

Spørsmål som gjelder avløpsanlegg på din eiendom må rettes direkte til Vann- og avløpsetaten



| ENERGIMERKE Person

Dine boliger **Andres boliger** Finn bolig

i Finn bygg og bolig ved hjelp av søk
Her kan du søke etter bygg og boliger ved hjelp av adresse, gårdsnr, bruksnr eller bygningsnummer. ×

Søk etter bolig eller bygg

Postnummer **Poststed**

Kommunenavn

Gårdsnummer **Bruksnummer**

Seksjonsnummer

Festenummer

Bygningsnummer

[Vis enkelt søk](#)

SØK

Ingen treff

Snarveier

Om energimerkeordningen

Hvordan energimerker jeg en bolig?

Enovatilskuddet

Hjelp

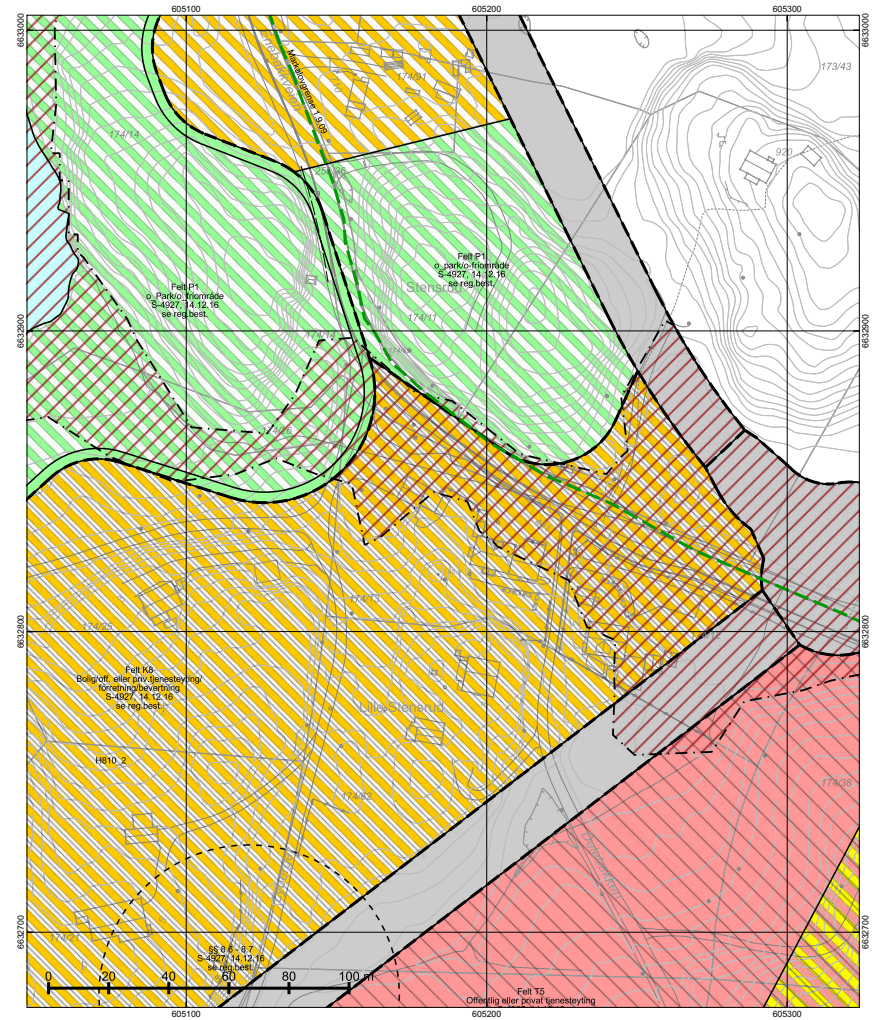
Personvern og cookies

Nettredaktør

Kontakt

Kontakt oss









| ENERGIMERKE



<p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 142328/ 86511170</p> <p>Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: ENEBAKKVEIEN 461</p> <p>Gnr/Bnr: 174/13</p>	<p>Adresse: ENEBAKKVEIEN 461</p> <p>Gnr/Bnr: 174/13</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

<p>Oslo</p> <p>Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>- Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr.: 142328/ 86511170</p> <p>Deres ref.: 40865/ HW@MSNOP</p>	
<p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<p>Adresse: ENEBAKKVEIEN 461</p> <p>Gnr/Bnr: 174/13</p>	<p>Adresse: ENEBAKKVEIEN 461</p> <p>Gnr/Bnr: 174/13</p>	<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

-  1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting
-  1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål
-  1803 - Boligtjenesteyting
-  2010 - Veg
-  2100 - Trase for teknisk infrastruktur
-  3031 - Turveg
-  3800 - Kombinerte grønstrukturformål
-  6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 RpBestemmelseOmråde


 RpBestemmelseGrense


 RpGjennomføringSone

 RpGjennomføringGrense

 RpFareSone

 RpFareGrense

 913 - Formålgrensning

 Formålgrense

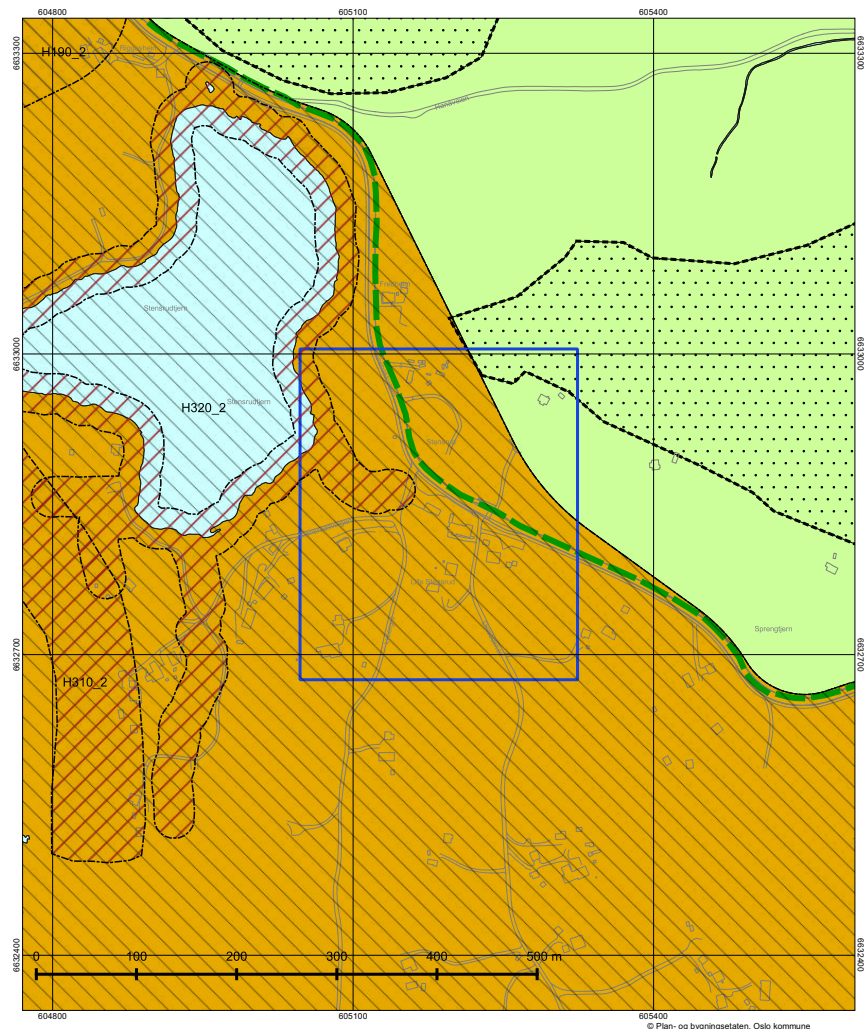
 Plangrense (ny lov)

 Markagrense



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 05.05.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Naturmangfold		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder for planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 142328/ 86511170 Adresse: ENEBAKKVEIEN 461 Gnr/Bnr: 174/13	



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefloss
			H390 - Deponi



Dato: 05.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142328/86511170
Deres ref.: 40865/HW@BMSNOP

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.



Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).

Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår [Nabovarsel](#) på Oslo kommunes nettsider.

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

Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.



Oslo kommune

Oslo **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>



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Side 2 av 2

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 FN's 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. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

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 foreliggende uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, 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 kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdatab.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 delesaker. 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 avvete 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, dvergås, 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. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dvergås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

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

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, kalklindskog 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, kalkskog) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvsoger, kalkfurusoger 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 ferskvannskollet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvsog, 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
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 0301-174/13/0/2, Enebakkveien 461, 1295 OSLO



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	28.04.2025	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	28.04.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.6 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.77 km
Forurenset grunn	28.04.2025	Ikke funnet	0.62 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	28.04.2025	Ikke funnet	0.31 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.04.2025	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	28.04.2025	Ikke funnet	0.64 km
Skredfaresoner	28.04.2025	Ikke funnet	80.5 km
Stormflo	08.04.2025	Ikke funnet	5.9 km
Støysoner	07.04.2025	Ikke funnet	0.79 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket: 28.04.2025

Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaktsintervall 10-20 år		Flom - gjentaktsintervall 50-200 år		Flom - gjentaktsintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaktsintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift.

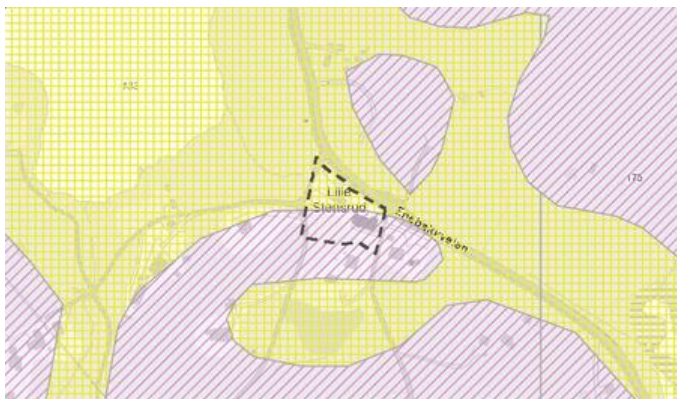
Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 28.04.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne-tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det anslått at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	199158
Leveransetype:	Arealbekreftelse fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	30.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 461
Postadresse:	1295 OSLO
Matrikkel:	0301-174/13

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199158
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
ENEBAKKVEIEN 461

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510827
1374

Vår ref (Saksnr):

Dato: 29.04.2025
Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.174 BNR. 13

Vi viser til bestilling av 20250429 for ENEBAKKVEIEN 461.

GNR. 174 BNR. 13

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 23.03.1928.

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

4200 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

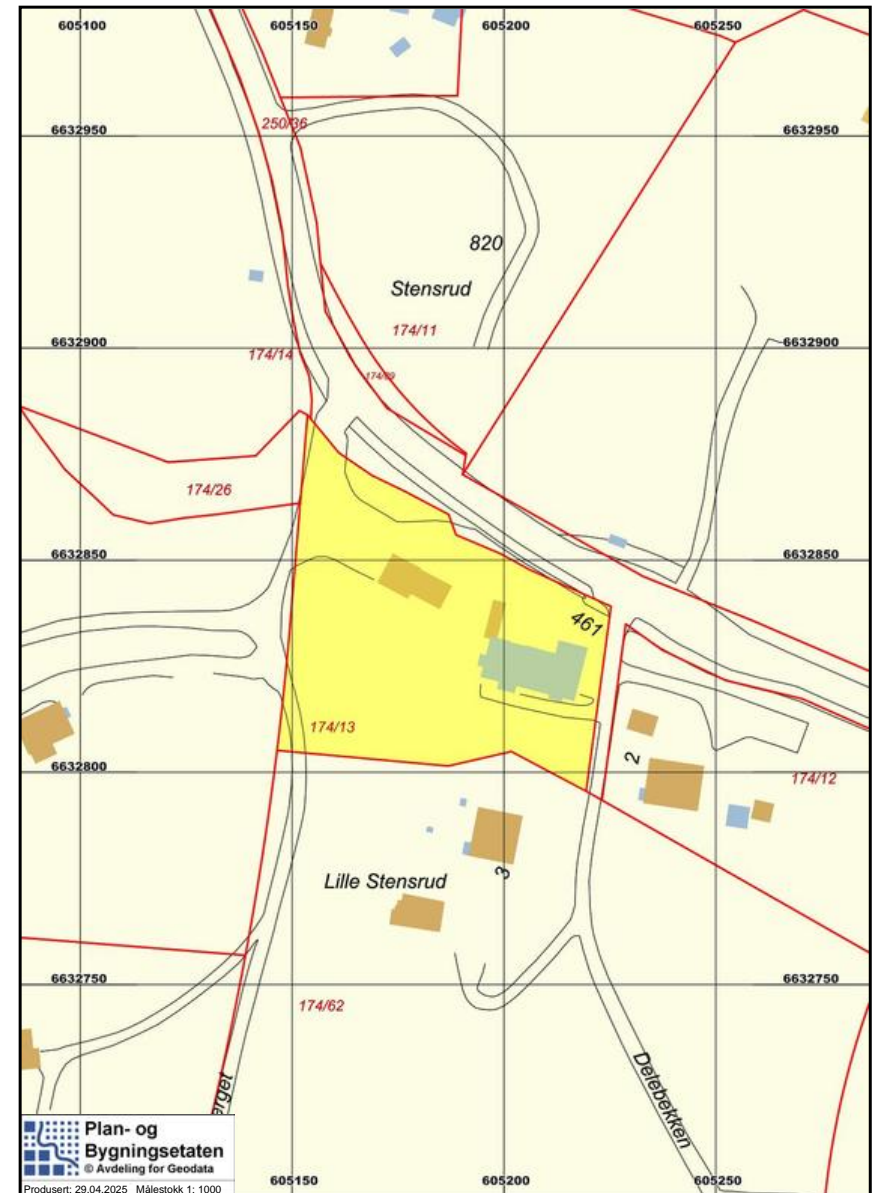


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 29.04.2025 Målestokk 1: 1000

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199158
Leveransetype:	Målebrev
Dokumentene er kontrollert:	30.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 461
Postadresse:	1295 OSLO
Matrikkel:	0301-174/13

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199158
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Møllerud/E.Dahn.
M.Jar. 524-1942/43.

Kart 0. 15 side 96.
Tekst 0. 15 side 100.

Torsdag den 8. Juli 1943 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenets av 22. februar 1924, § 57, med tilleggslov av 20. august 1942 helet KART- OG OPPMÅLINGSPORRETTING over gårdsnr. 174, brukenr. 13. Eiendommen er beliggende til Enebakkveien.
Ferretradingen bestyrtet av oppmålingsjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig G. Møllerud.

Kartvitne var: H. Ejerke.
Ved ferretadingen møtte rekvisenten Jehs. Saksum som er hjemmelandskaver til nærværende bruk samt til gar. 174, bar. 1. Nabeer: G. Beman eier av parsell 20 av gar. 174, bar. 1 samt Aker veivesen ved teknikker Pedersen.

Grensebeskrivelse:

Eiendommens grenser som ble påvist og gastatt av de møtende parter er i samsvar med skylddelingsferretadingen. Unntatt sørgrensen som med partenes samtykke er noe forandret for å få en mere hensiktsmessig grenselinje. Det måltet til midt regulert vei 5002 og Enebakkveien etter kant veigrunn.

Grensene måler i meter: Mot nordøst til Enebakkveien etter kant veigrunn: 11,62 - 9,44 - 8,61 - 11,67 - 5,13 - 11,40 - 7,74 21,16, mot øst til 4 meter bred atkomstvei til parsell 20 av gar. 174, bar. 1: 43,93, mot sør til parsell 20 av gar. 174, bar. 1: 19,98 - 15,26 - 40,59, mot vest til midt regulert vei 5002: etter en sirkelbus med radius 800,00 og kordelengde 32,32, videre rettlinjet 47,17.

Aralet utgjør 4199,6 kvadratmeter.

Koordinatsystemets origo er i Oslo observatorium. Nordretningen faller sammen med X-aksens positive retning.

Ferretradingen sluttet 30. november 1943.

Kartvitne:

H. Ejerke

G. Beman

G. Møllerud

Møllerud/E.Dahn.
M.Jar. 664-1942/43.

Kart 0. 15 side 95.
Tekst 0. 15 side

Torsdag den 8. Juli 1943 ble det i samsvar med lov om bygningsvesenets av 22. februar 1924, § 57, med tilleggslov av 20. august 1942 helet KART- OG OPPMÅLINGSPORRETTING over parsell 20 av gar. 174, bar. 1. Eiendommen er beliggende til de nylig regulerete veier 5002 og 5005 og har en 4 meter bred atkomstvei til Enebakkveien.

Ferretradingen er rekvisert av advokat Harald Rør ifølge fullmakt fra Jehs. Saksum som er hjemmelandskaver til det bruk hverfra parsellen skal skilles ut.

Ferretradingen bestyrtet av oppmålingsjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig G. Møllerud.

Kartvitne var: H. Ejerke.

Ved ferretadingen møtte: Rekvisenten ved G. Beman ifølge fullmakt, nabeer Jehs. Saksum eier av gar. 174, bar. 12 og gar. 174, bar. 13, Aker veivesen ved teknikker Pedersen. Eier av gar. 174, bar. 27 ble ikke varslet da grensene for denne eiendommen er bestemt ved tidligere helet kart- og oppmålingsferretading som respektertes.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stuktet ut i marka etter Aker reguleringsvesens godkjente plan. Det måltet til de midt regulerete veier 5002 og 5005.

Grensene måler i meter: Mot nord og vest til gar. 174, bar. 13: 40,59 - 15,26 - 19,98 - 43,93, mot nordøst til Enebakkveien etter kant veigrunn: 4,17, mot øst og nordøst til gar. 174, bar. 12: 44,37 - 76,97, mot øst til midt regulert vei 5005: etter en sirkelbus med radius 200,00 og kordelengde 72,53, mot sør til gar. 174, bar. 27: 151,78, mot vest til midt regulert vei 5002: etter en sirkelbus med radius 800,00 og kordelengde 119,30.

Aralet utgjør 15521,8 kvadratmeter.

Koordinatsystemets origo er i Oslo observatorium. Nordretningen faller sammen med X-aksens positive retning.

I samsvar med lov om skylddeling av 20. august 1909, § 11, er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart- og oppmålingsferretading av oppmålingsjefen og undertegnede skylddelingsmenn helet

S k y l d e l i n g til fastsettelse av skylden for parsellen.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til lystebant.

Skylden for den fraskiltedel er bestemt til 7 øre.

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Ferretradingen sluttet 30. november 1943.

Kartvitne:

H. Ejerke

Skylddelingsmenn:

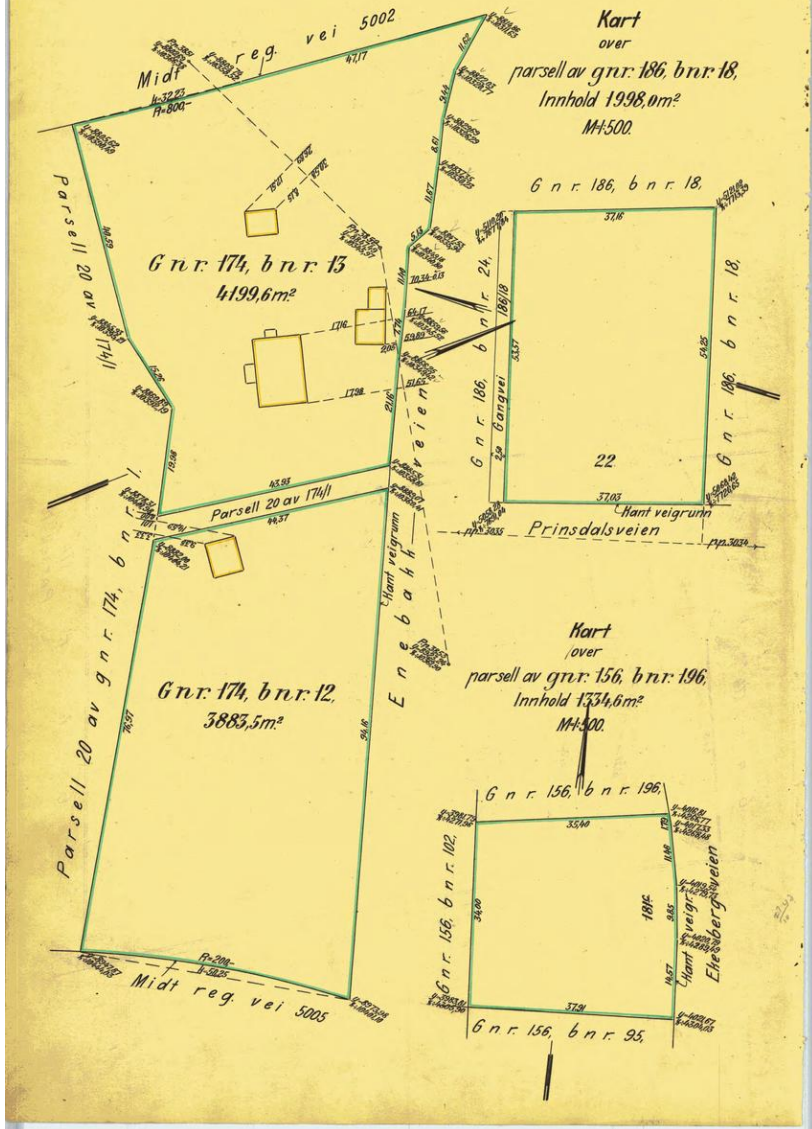
H. Ejerke

L. J. J. J.

G. Beman

G. Møllerud

G. Møllerud



Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	199158
Leveransetype:	Seksjonering/Reseksjonering (Tinglyst)
Dokumentene er kontrollert:	30.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 461
Postadresse:	1295 OSLO
Matrikkel:	0301-174/13

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199158
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Returneres til

Advokatfirmaet ANS Hellerøy,
Rognhøg & Graff
v/advokat Truls B. Graff
Boks 3
1401 Ski

DAGBOKFØRT

16.08.92 C49838

BYSKBIVEREN I OSLO

Opplysningene på denne siden registreres i

1. Eiendommen(e)		
Kommune nr.	Kommunenavn	Gnr. / Bnr. / Fester
0301	Oslo	174 13

2. Hjemmelshaver(e)	
Fødselsnr. (11 siffer) / Foretaksnr. (7 siffer) ²⁾	Navn
0 6 0 7 2 8	Henry Jensen



Doknr: 49838 Tinglyst: 16.10.1992 Emb: 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring														
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående forordningsliste														
S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾	S.nr.	For- mål ³⁾	Brøk (teller) ⁴⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	20/41	11			21			31			41		
2	B	21/41	12			22			32			42		
3			13			23			33			43		
4			14			24			34			44		
5			15			25			35			45		
6			16			26			36			46		
7			17			27			37			47		
8			18			28			38			48		
9			19			29			39			49		
0			20			30			40			50		
Sum tellere: 41									= nevner: 41					

4. Supplerende tekst ⁵⁾	
1) Begjæring, innstignings- og plantegning som skal tinglyses	2) Posten eies av hver seksjon slik det går frem av målebrevkart.
3) Omfang av seksjon 1 fremgår av vedlagte plantegninger med rødt, bilag 1, 2 og 3. Seksjon 1 skal eies av Henry Jensen.	
4) Omfang av seksjon 2 fremgår av vedlagte plantegning med blått.	
5) Seksjon 2 skal eies av Henry Jensen.	

- 1) Begjæring, innstignings- og plantegning som skal tinglyses
2) Posten eies av hver seksjon slik det går frem av målebrevkart.
3) Omfang av seksjon 1 fremgår av vedlagte plantegninger med rødt, bilag 1, 2 og 3. Seksjon 1 skal eies av Henry Jensen.
4) Omfang av seksjon 2 fremgår av vedlagte plantegning med blått.
5) Seksjon 2 skal eies av Henry Jensen.
- 6) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samnebrøk med hele tall i teller og nevner.
7) Det er bare nettstørrelsen som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen samnebrøk. Forbrett i seksjonene til det faramlige samsted til dekning av forbeholdene til v. som er uttalt i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne opplysninger på de enkelte seksjoner. Forbrett innstilt i oppdelingsbegjæringen gir ikke forrangning.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i l.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse, eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

- b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

- c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3) eller

- ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden (§ 5 nr. 3, annet ledd).

- d) fasttøttelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

- bruksenhetes areal,

eller

- bruksenhetes innbyrdes verdi.

Filles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e) kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd), eller

- kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd, eller

- kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

- f) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

- g) seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 91 a).

- h) seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan
 b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, at i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheter og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
 c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
 d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
 e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
 f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrift

Sted

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Stensrud

Dato

27.08. 1992

Henry Jensen

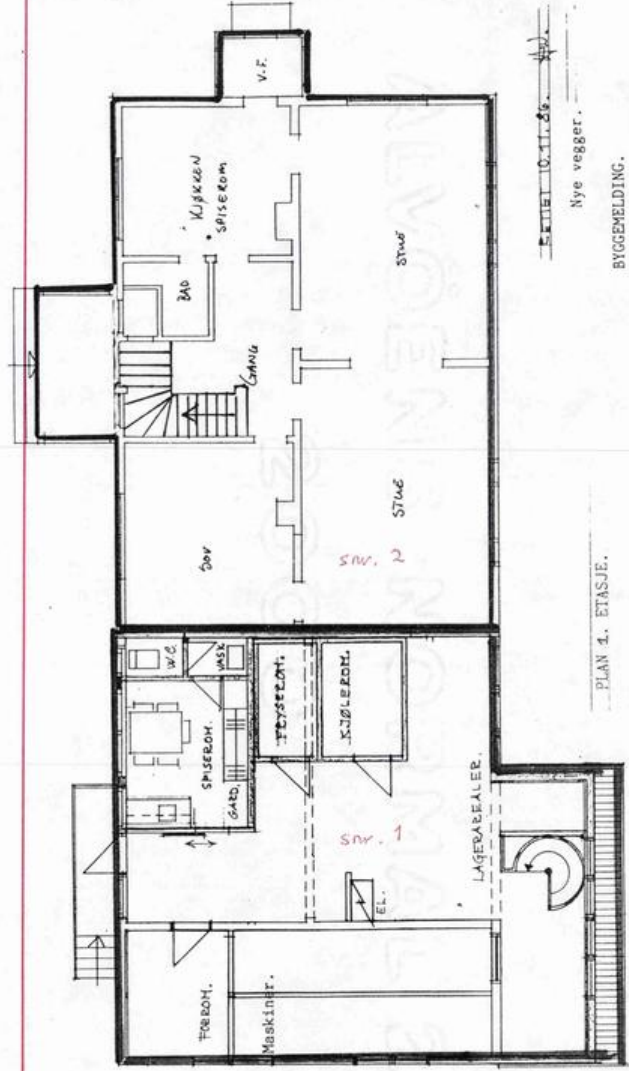
Inge Jensen

ektefelle

Noter:

- 6) Kopi av varsel sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
 7) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjonen for kommunens tillatelse vedlegges.

—●NR. 1. —●NR. 2.



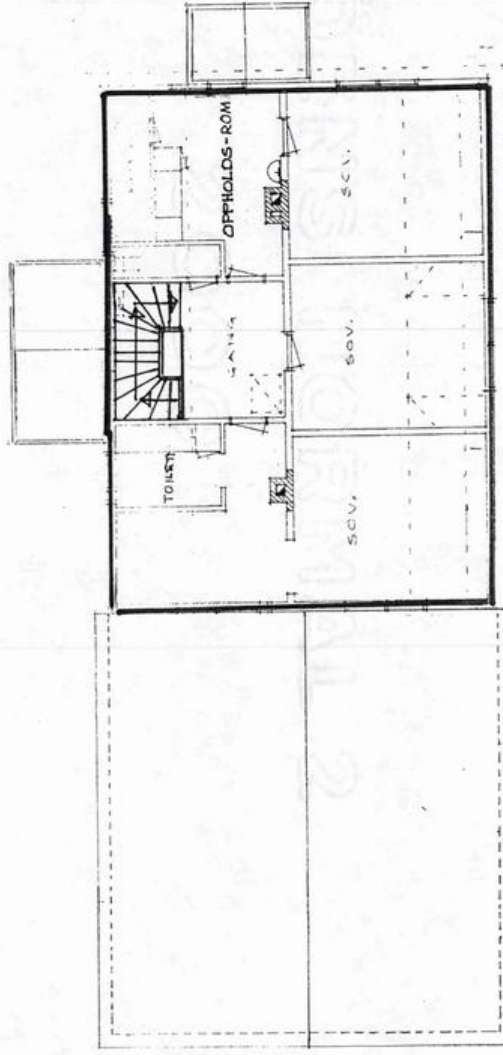
PLAN 1. ETASJE.

BYGGEMELDING.

Tegn.nr.

01.86.03.

MINDRE TILBYGG FOR TRAPP. , SMT INNV: FORANDRINGSARBEIDER STENSJØ LANDHANDLERI V./ JENSEN.
ENEBÅKVEIEN 461. PLAN 2. ETASJE. 1:100 Atk. H. Waagaard, 61 21 97. MAI 86.



PLAN 2. ETG

—●SENJØM NR. 2

Følg brev til leveranse

Ordrenummer: 199158
Leveransetype: Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert: 30.04.2025
Kontrollert av: CA
Adresse: ENEBAKKVEIEN 461
Postadresse: 1295 OSLO
Matrikkel: 0301-174/13

Viktig Informasjon

Ingen hovedsak. I følge grunnboken ble eiendommen opprettet i 1928, mens i følge matrikkel på PBE er huset fra 1918. Har sjekket matrikkelen eiendommen ble opprettet fra, uten hell.

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199158
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBGT. 1977 OSLO 5 115050

SO/GS

KOPI

Oslo, den 10.6.1981

FERDIGATTEST

(for nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted	Gnr.174, bnr.13, Enebakkveien 2, Klemetsrud, Oslo 12	Journalnr.	76/1473
Arbeidets art	NyBYGGE	Avsluttende synsforretning	4.6.1981
Bygningsart	TILBYGGE til butikk		
Byggherre	Stensrud Landhandleri, v/H. Jensen, Enebakkveien 2, Oslo 12		
Byggesjef	Trygve Bjerke, entrepr.forretning, Hammerstadgaten 10, Oslo 3		
Ansvarshavende	Trygve Bjerke, Hammerstadgaten 10. Oslo 3		

Ovennevnte byggarbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

Overingeniør

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebogate 19^{te} *115080

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Rebygge av 1. etasje og
tak ved vareinntak

Arbeidssted Enebakkveien 2	Matr.nr. Gnr. 11, bnr. 13, av bnr. 1	Jnr. 19/3349
-------------------------------	---	-----------------

Byggherre Ansvarshavende

Stensrud Landhandleri
Enebakkveien 2

Tjeneren, Bygge Sjerke
Lånstveigata 2

OSLO 6

OSLO 1

OP/GS

Dato

10. juni 1961

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

For bygningssjefen


Bygningsinspektør

O. Fjellanger

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

Rapport til Oslo bygningskontroll

Byggherre S. Hennestad Landhandleri	
G nr. b nr. Matr nr. 1741 13.	Arbeidssted v. Fureen. Emilbatteliv. 46b.

Tilbygg.

Arbeidet er meldt
færdig.
kan avsluttes

Oslo, den 12-11-86


.....
Underskrift

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19A *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeids art

Oppmåling (som tilveer)

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Enebakkveien, Stensrud Leiligheter	Gar. 174, omr. 13	79/3347

Byggherre

Ansvarshavende

Stensrud landskapsarkitekt
Enebakkveien 2

Trygve Bjerke
Hammestadgaten 10

OSLO 5

OSLO 5

LOP/GS

Dato

10. juni 1981

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

For bygnings sjefen



Bygningsinspektør

O. Fjellanger

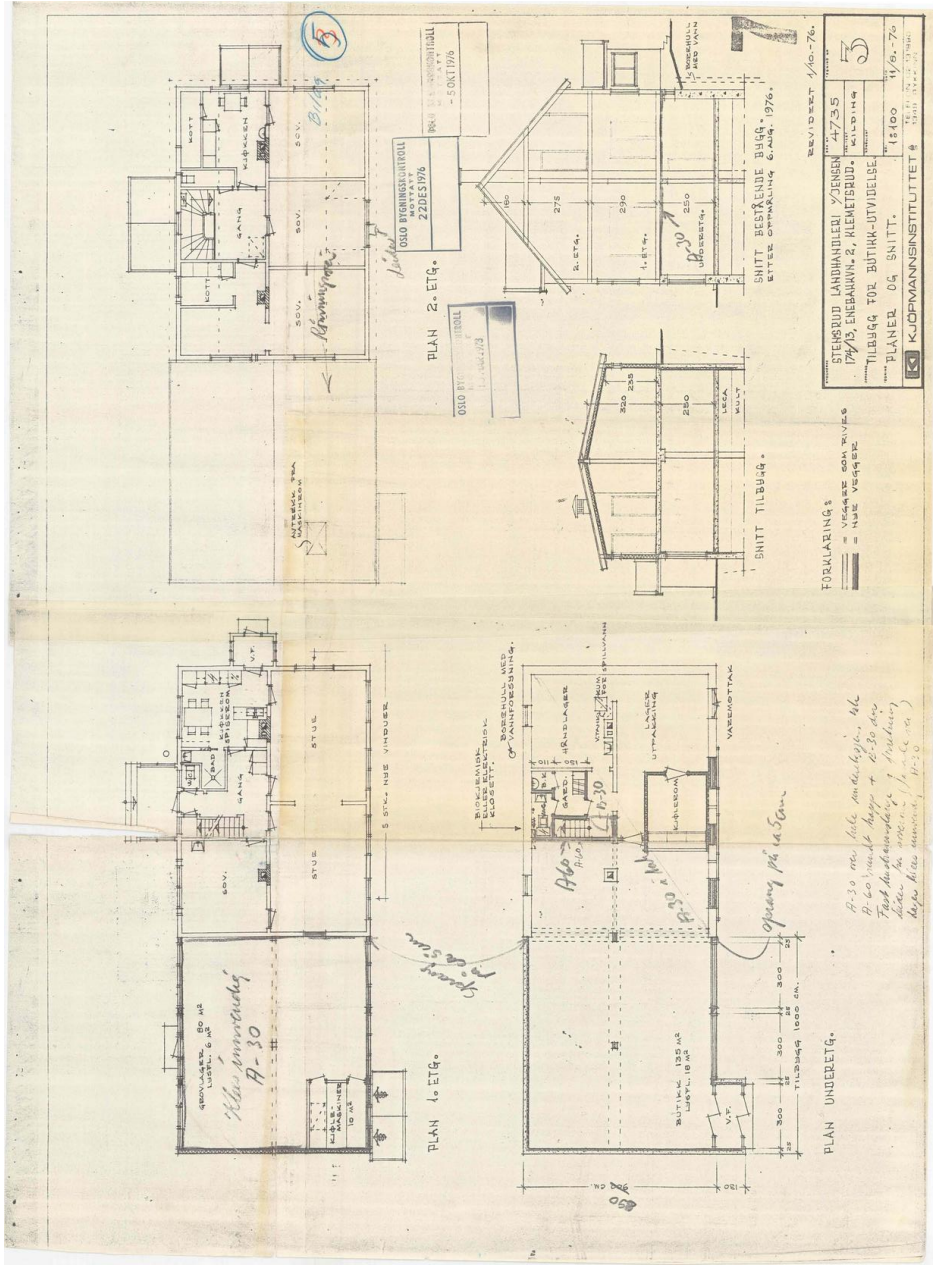
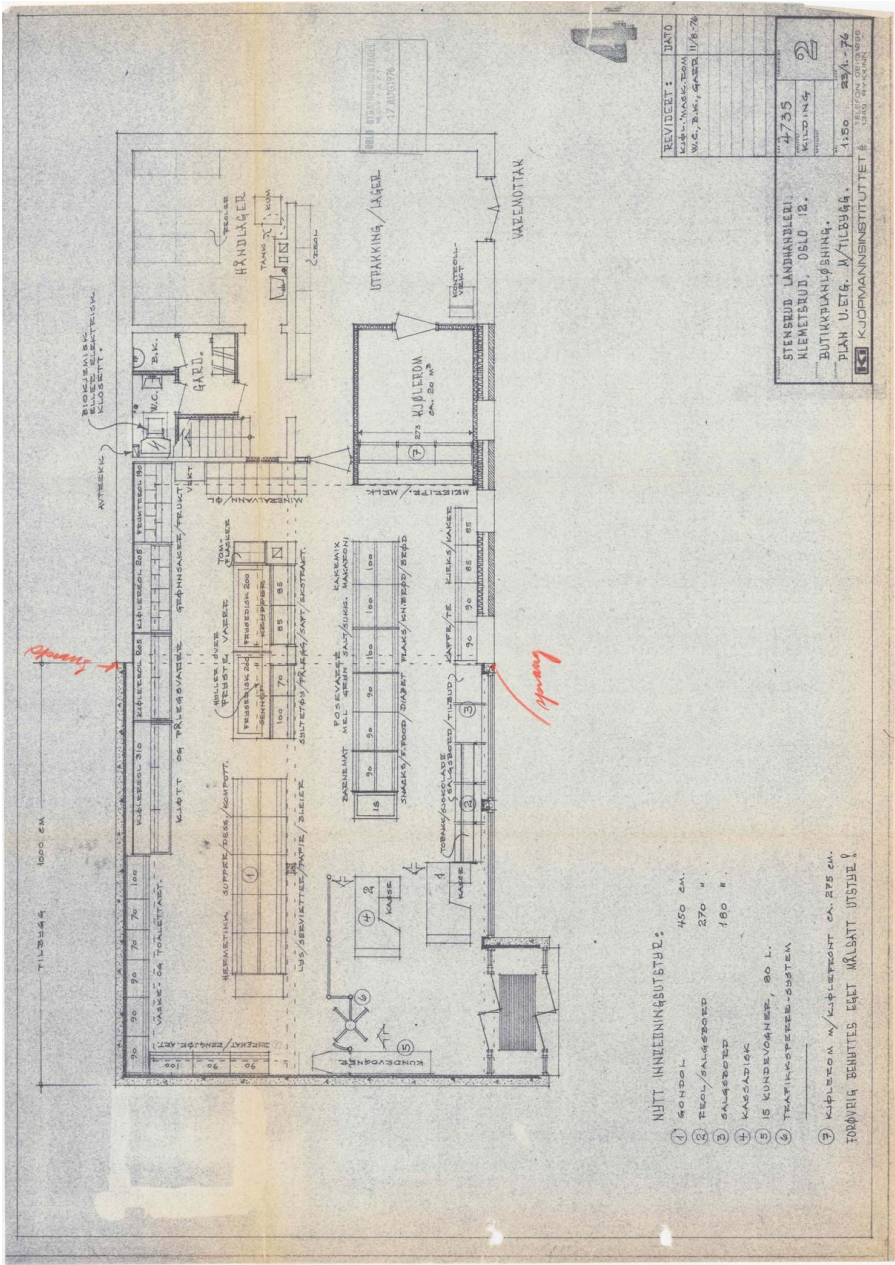
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

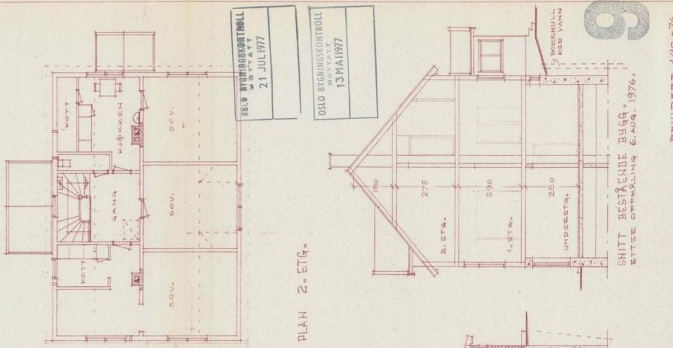
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	199158
Leveransetype:	Plantegninger (Tomannsbolig)
Dokumentene er kontrollert:	30.04.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 461
Postadresse:	1295 OSLO
Matrikkel:	0301-174/13

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen, samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 199158
post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

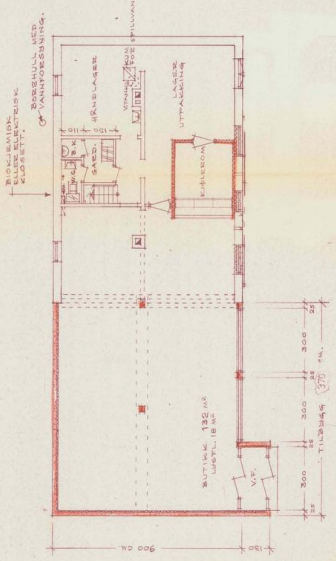




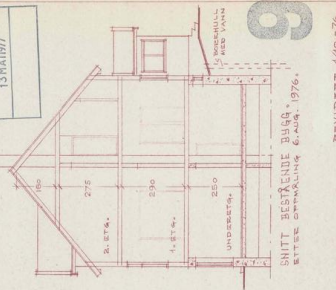
PLAN 1. ETR.



PLAN 2. ETR.



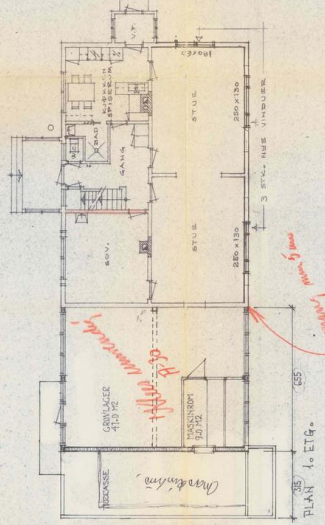
SNITT UNDERETG.



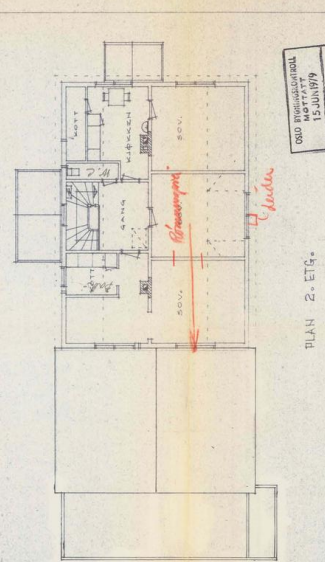
SNITT BESTÅENDE BÜGG

REVIDERT 1/10-76.
 STENSBUUD LANDHANDELERI VÖRNEREN 4735
 1770, ENBARKN. 2, KLEMTSBUUD. WILDMING
 TILBÜGG FÖR BUTIK-UTVIDELSE
 PLANER OG SNITT.
 12100 1/9-76
 KÖPMANNENSINSTITUTTET 15 JUNI 1977

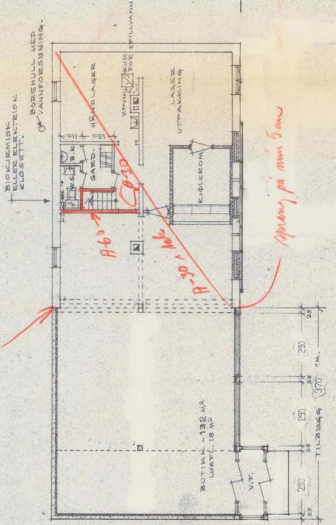
FÖRKLARING:
 = VEGGAR OG RIVES
 = NUS VÆGGER



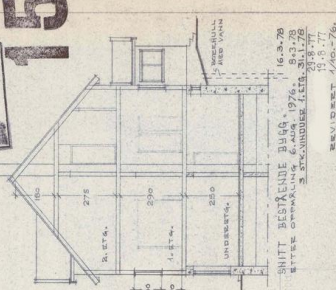
PLAN 1. ETR.



PLAN 2. ETR.



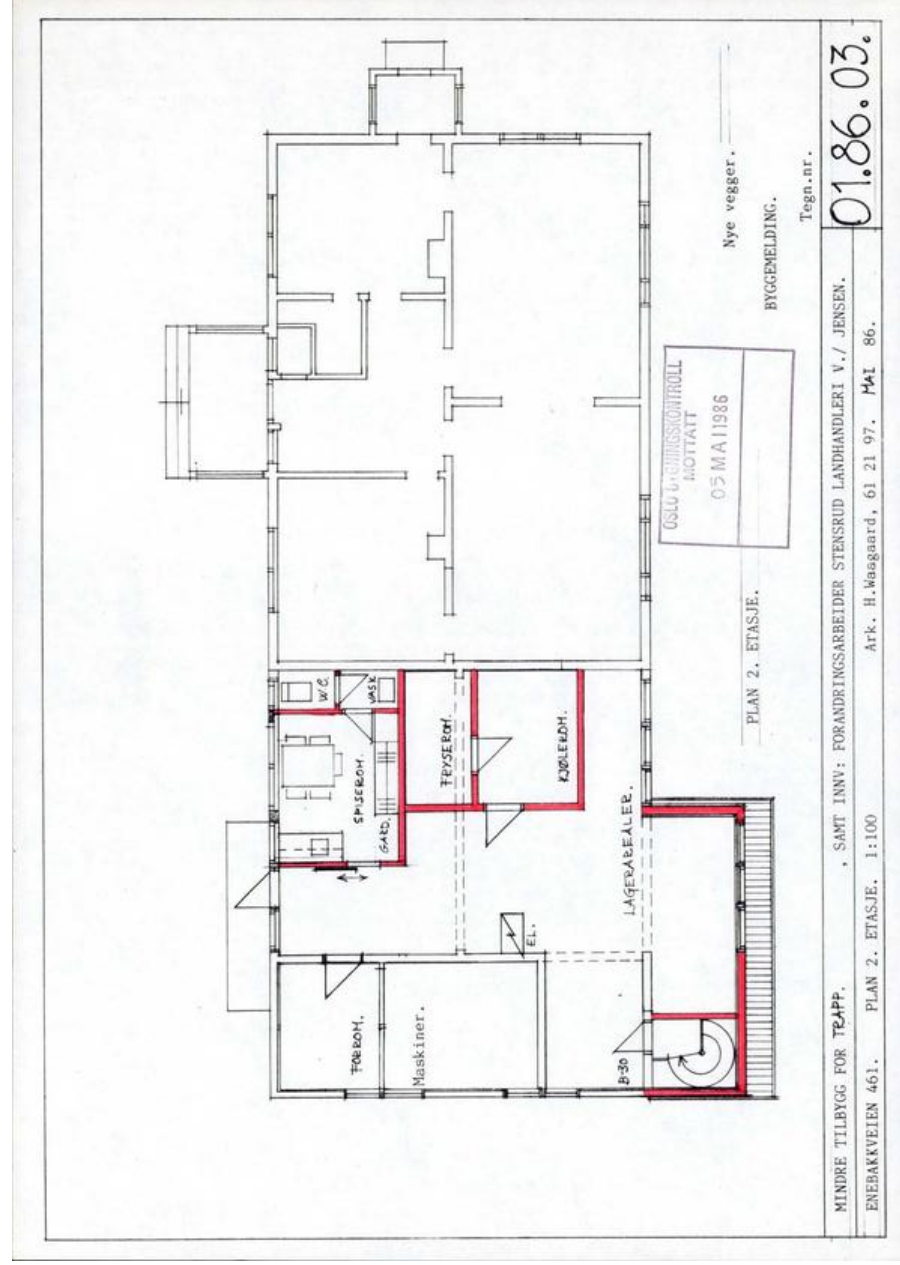
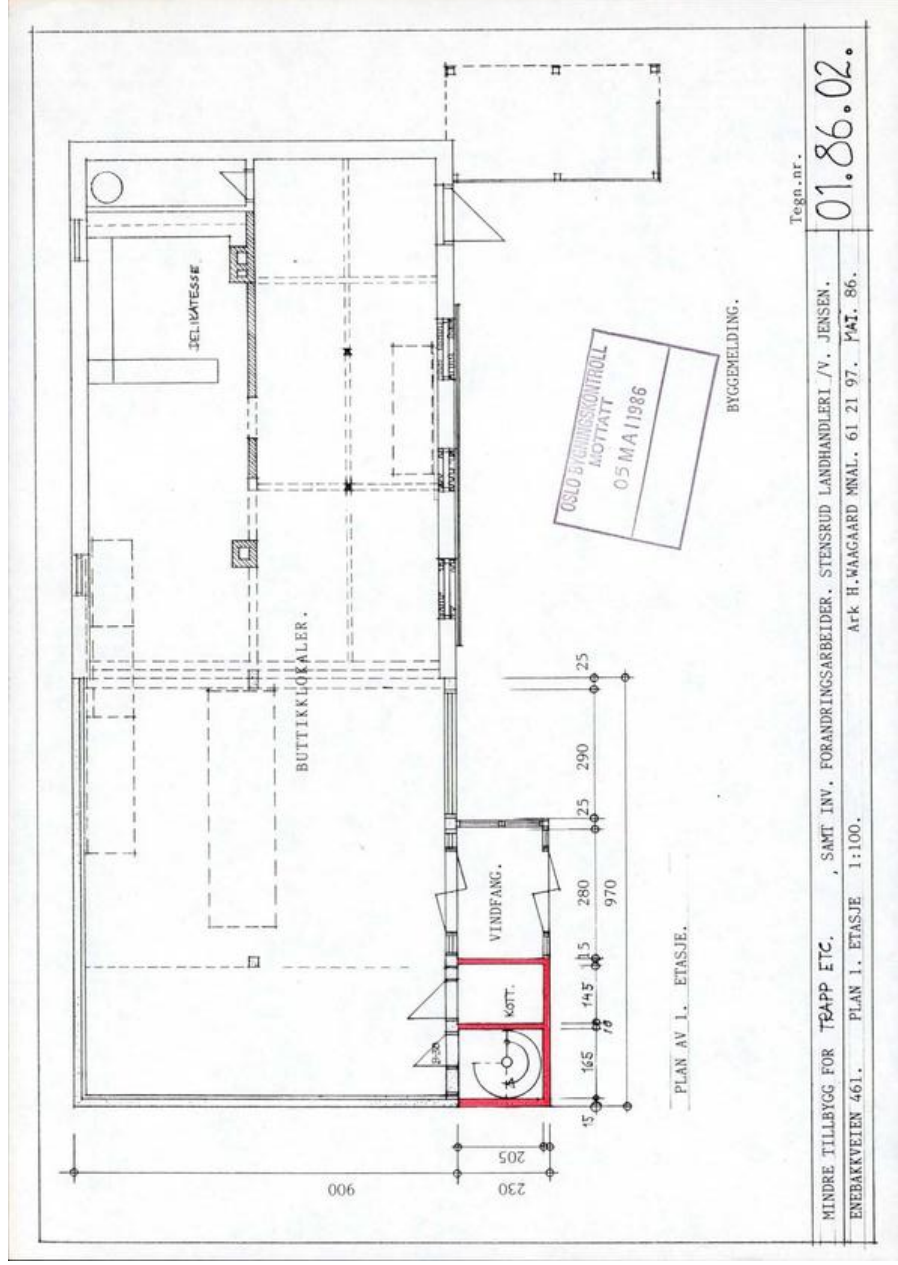
SNITT UNDERETG.

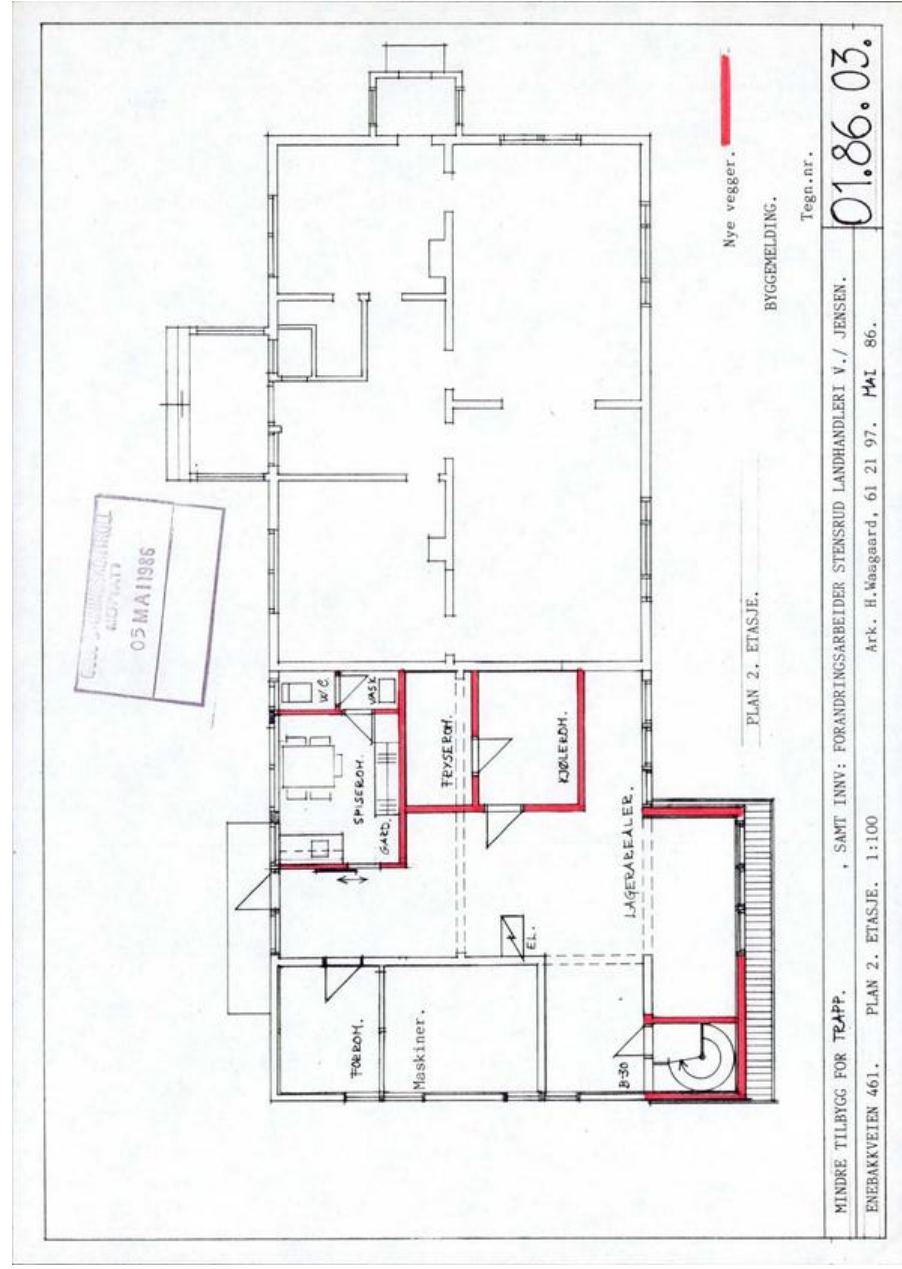
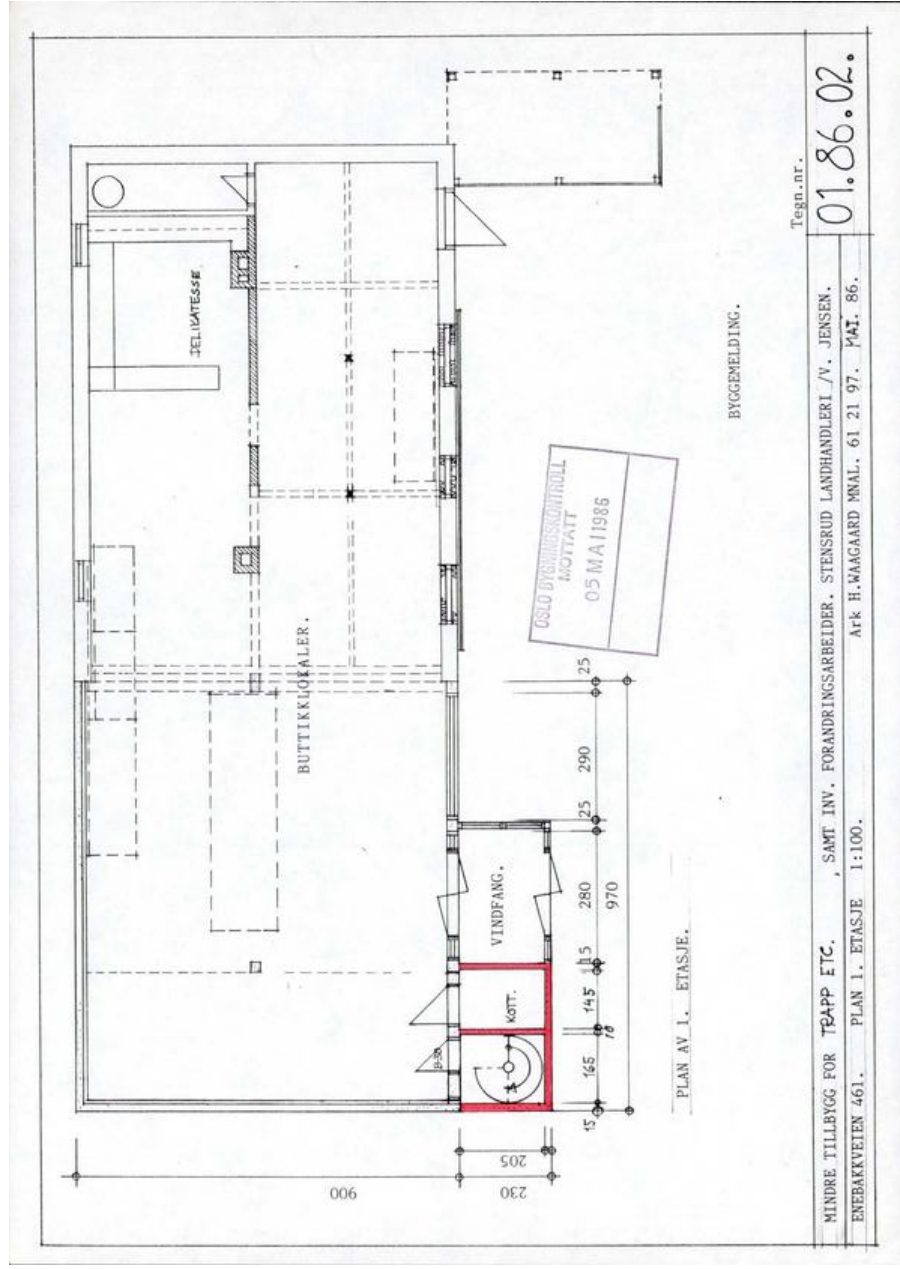



SNITT BESTÅENDE BÜGG

REVIDERT 1/10-76.
 STENSBUUD LANDHANDELERI VÖRNEREN 4735
 1770, ENBARKN. 2, KLEMTSBUUD. WILDMING
 TILBÜGG FÖR BUTIK-UTVIDELSE
 PLANER OG SNITT.
 12100 1/9-76
 KÖPMANNENSINSTITUTTET 15 JUNI 1977

FÖRKLARING:
 = VEGGAR OG RIVES
 = NUS VÆGGER







Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

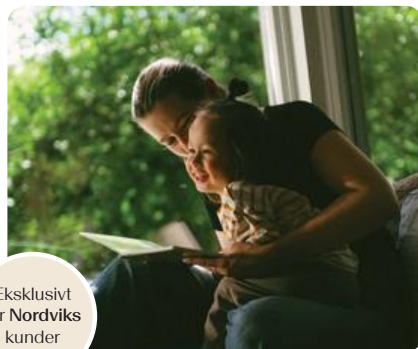
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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: 19 200,-

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: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



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



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



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER

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

22. GARASJEHYLLER,

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

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

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Enebakkveien 461 1295 OSLO

Betegnelse: Gnr 174, bnr 13, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

