PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# NORDENGVEIEN 55

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

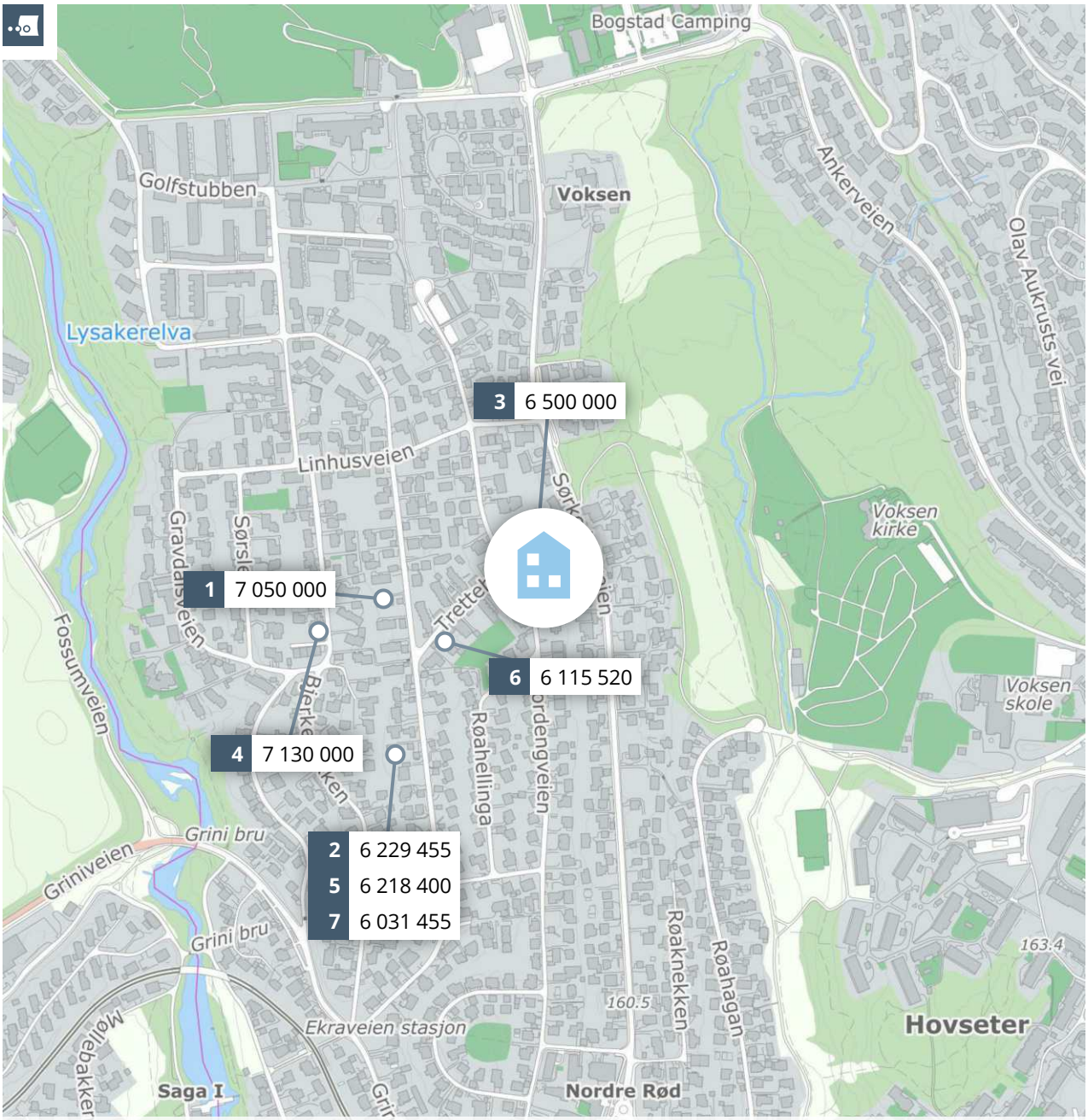
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# NORDENGVEIEN 55

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 28.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Nordengveien 55, 0755 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1955

GNR 27 BNR 1073 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Røahagan

Verdivurdert til

**6 100 000**

| 172 000 | 6 272 000 | 93 612 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 67 m² | 19 m² | - m² | 3 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1955 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 6 115 |
| Formue | 40 022 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ekraveien 44<br>65 m² | 1954 | 2. etg | 2 sov | 24.09.2025 | 6 390 000 | **7 050 000** | 0 | 7 050 000 | **108 462** |
| 2 | Ekraveien 30<br>60 m² | 1955 | 1. etg | 2 sov | 13.11.2025 | 5 990 000 | **6 210 000** | 19 455 | 6 229 455 | **103 824** |
| 3 | Trettebakken 26<br>69 m² | 1954 | 1. etg | 2 sov | 10.01.2025 | 5 890 000 | **6 500 000** | 0 | 6 500 000 | **94 203** |
| 4 | Bjerkebakken 44<br>81 m² | 1956 | 2. etg | 3 sov | 26.08.2025 | 6 500 000 | **7 130 000** | 0 | 7 130 000 | **88 025** |
| 5 | Ekraveien 30<br>60 m² | 1955 | 1. etg | 2 sov | 03.03.2025 | 5 500 000 | **6 200 000** | 18 400 | 6 218 400 | **103 640** |
| 6 | Trettebakken 3<br>69 m² | 1953 | 1. etg | 2 sov | 04.07.2024 | 5 700 000 | **6 100 000** | 15 520 | 6 115 520 | **88 631** |
| 7 | Ekraveien 30<br>60 m² | 1955 | 1. etg | 2 sov | 08.09.2025 | 5 830 000 | **6 012 000** | 19 455 | 6 031 455 | **100 524** |

Privatmegleren ved Ole Eirik Thunshelle ønsker velkommen til en meget lekker og innbydende leilighet.

Her ble den gode standarden løftet kraftig i 2016/17 og da fikk leiligheten ny planløsning, nytt JKE kjøkken og hvitevarer, nye gulv, overflatebehandling samt modernisering av badet. Badet fikk nye varmekabler, membran og fliser i 2021 som forsikringssak etter jordingsfeil. Sentralfyr tilknyttet bergvarme i 2013. Leiligheten fikk nye radiatorer i 2016.

Denne leiligheten holder en meget god standard så her er det muligheter for å flytte rett inn. Til boligen følger garasjeplass m/ hurtiglader (montert 2023), egen hagedel, samt god bodplass i kjeller.

I 2016 pusset sameiet opp utvendig fasade med etterisolering, ny takpapp, takstein og takrenner.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

## Historiske omsetninger




Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.10.2019 | 06.12.2019 | 02.03.2020 | 4 950 000 | 4 950 000 | 203 348 | 5 153 348 |
| 06.06.2016 | 14.06.2016 | 02.09.2016 | 4 500 000 | 4 750 000 | 0 | 4 750 000 |
| 20.10.2012 | 29.10.2012 | 13.12.2012 | 3 400 000 | 3 450 000 | 0 | 3 450 000 |
| 21.06.2012 | | 21.06.2012 | - | 3 060 000 | - | 3 060 000 |
| 09.04.2010 | | 09.04.2010 | - | 3 060 000 | - | 3 060 000 |
| 11.09.2002 | 30.09.2002 | 25.10.2002 | 1 680 000 | 1 675 000 | - | 1 675 000 |

## Leiligheter til salgs i Røahagan grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

2.5M
**2 380 000** Prisantydning i snitt
2.3M
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
156
dager

## Leiligheter solgt i Røahagan grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

8.2M
**8 011 000** Salgspris i snitt
**7 864 000** Prisantydning i snitt
7.6M
7.4M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.2% over prisantydning

# Analyse m²-priser

**100 549** Røahagan grunnkrets i snitt siste 6 mnd

**93 612** Nordengveien 55 Totalpris 6 272 000

**92 329** Vestre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## NORDENGVEIEN 55, 0755 OSLO

Gnr: 27 Bnr: 1073 Seksjon: 3
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 13/01/2026 |
| Utskriftsdato: | 15/01/2026 |
| Oppdragsnummer: | 98760 |
| Referansenr: | |

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Eierseksjon i småhus med to eksterne boder i kjeller.

Gjennomgående leilighet i 2.etasje med balkong.

Seksjonen disponerer en garasjeplass i felles garasjeanlegg, el-bil lader er montert. Opplysninger er gitt av eier.

**Standard**

Leilighet med normal standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:*

2021:

– Utbedring av varmekabel i bad.

Ifølge tidligere salgsoppgave ble leiligheten pusset opp i tidsrommet 2016/2017.

– Endret planløsning.

– Ny kjøkkeninnredning.

– Modernisering av bad, flis på flis, samt oppgradering av sanitærutstyr. For øvrig oppusset i 2010.

– Ny parkett og fliser i entrè.

– Varmefolie i entrè.

**Oppgraderinger i sameiet**

*Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:*
*Opplysninger vedrørende oppgraderinger utført i 2016 og 2013 er hentet fra tidligere salgsoppgaver.*

2023:
Montering av el-bil ladere.

2016:
Radiatorer
Etterisolering av yttervegger, ny taktekking og takrenner.

2013:
Bergvarmeanlegg.

Eier opplyser for øvrig om at det er planlagt utskifting av enkelte vinduer, samt etablering av rømningsveier.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1955 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 2. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Vera Hovelsen |
| Takstmenn: | Magnus Rokke |
| Befaring/tilstede: | Eier: Vera Hovelsen , Takstmann: Magnus Rokke |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Eierseksjon |
| Tilknytning vann: | Offentlig, via privat stikkledning. |
| Tilknytning avløp: | Offentlig, via privat stikkledning. |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 27 Bnr: 1073 Seksjon: 3 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Eierbrøk seksjon: | 20/109 |
| Hjemmelshaver: | Vera Hovelsen |
| Adresse: | Nordengveien 55, 0755 OSLO |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 13/01/2026 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | | | Eiers egenerklæring er ikke mottatt. | | |
| Ambita infoland | 13/01/2026 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1955 |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 19 | 0 | 0 |
| 2. etasje | 67 | 0 | 0 | 3 |
| Sum bolig: | 67 | 19 | 0 | 3 |
| Sum BRA: | 86 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | To eksterne boder, Garasjerom | |
| 2. etasje | Bad, Entré, To soverom, Stue/kjøkken | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Leiligheten disponerer ifølge eier to eksterne boder i kjeller. Areal er oppmålt til ca.1,5 m² og ca. 4 m².

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.
- Felles vaskeri.

---

Generelle opplysninger

Beskrivelse:

I henhold til sintef byggforsk bør åpninger i garasjeporter være minimum 2,3 m. I dette tilfelle er åpningen målt til 2,28 m. Enkelte moderne biler kan av den grunn ha utfordringer med inn- og utkjøringer av garasjerommet.

---

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
På godkjente plantegninger er det separat stue og kjøkken, samt et soverom tilstøtende kjøkkenet.
I dette tilfellet er soverommet flyttet, og det er åpnet mellom tidligere soverom, kjøkken og stue.
Det er gjort inngrep i veggen mellom tidligere soverom og stue, som er en del av den bærende konstruksjonen. Det fremstår som at deler av bæreveggen er erstattet med en drager(bærende bjelke)
Det å gjøre inngrep i en bærevegg eller en bæresøyle vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon. Dette krever søknad og tillatelse fra kommunen. Arbeidene må oppfylle relevante krav i byggteknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på inngrepet.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Entrèdør er ikke merket med synlig brann klassifisering.
Det er ikke mulig å kontrolerre et eventuelt brannskille uten å gjøre destruktive inngrep i konstruksjonen.

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*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.*

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det foreligger dokumentasjon for arbeid i forbindelse med varmekabler og montering av el-bil ladere.
For øvrig foreligger det ikke dokumentasjon for oppgraderinger.

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.<br><br>Det bemerkes at vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Branndør av eldre dato, uten synlig brann klassifisering.<br>Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2006. |
| Tilstandsvurdering: | Entrèdør er av noe eldre dato, og har enkelte hakk/merker. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.<br>Det bemerkes at balkongdør nærmer seg halvparten av forventet levetid. TG: 1 |

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Profilerte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1 |

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i betong.<br><br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom. |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2 |

Balkonger, terrasser, og lignende

*Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.*

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3,5 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

Balkongen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

TG: 2

---

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt pipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG: IU

---

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Vanninntak i kobber av eldre dato, for øvrig lednigsnett for vann i kobber og plast.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

---

Varme generelt

Beskrivelse: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Opplysninger fra tidligere salgsoppgaver "Bergvarmeanlegg installert i 2013. Radiatorer ble byttet ut i 2016/2017."

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

---

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Kullfilterventilator i kjøkkenet.
Oppdriftsventilasjon i bad.
Manglende luftespalte til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Det er kullfilterventilator i kjøkken.
I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra bad.
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre redusert luftsirkulasjon. TG: 2

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Opplegg for vaskemaskin.

JKE kjøkkeninnredning fra 2017.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entrè, for er innvendige overflater belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater i entré og bad, for øvrig pusset og malte overflater.<br>Himlingshøyde ca. 2,49 m målt i stue/kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.*
*Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.<br>Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 07.01.2021, sak avsluttet.<br>Sikringstavle med automatsikringer og overspenningsvern, montert i felles gang.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 03.10.2022 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Montering av 3 st Zaptec Pro ladestasjoner i garasje. PFSP 3x16/16 hentet fra hovedtavle, sikret med 63A automat. Fordelingsstykker er montert i koblingsbok i garasje nr. 3.<br>Kablet til enkeltlader med PFXRE MR-FLEX 3x6/6mm.<br>Samsvarserklæringen er sendt fra Vestre Aker Elektro AS.<br><br>Samsvarserklæring signert og datert 21.06.2021 er fremvist for følgende arbeider:<br>- Det er lagt en lavtbyggende varmekabel på ekssiterende betonggulv, med nye fliser over.<br>- Ny effektregulator (Mikro Matic mtc 3 er montert)<br>- Det er jordfeilbryter på kursen.<br>Spesielle forhold:<br>- Bruksanvisning kan skannes i lokket på regulatoren.<br>Slukrist jordet.<br>Samsvarserklæringen er sendt fra M-Tek.<br><br>Varmekabler bad 2021.<br>Varmefolie entrè fra 2017.<br><br>Følgende spørsmål er stilt eier:<br>- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.<br>- Løses sikringene ofte ut? Nei.<br>- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.<br>- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.<br>- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 07.01.2021 |
| Tilstandsvurdering: | I henhold til forskrift om avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. |

---

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgoppgave pusset opp i 2016 med flis på flis og ny sanitærinstallasjoner.
For øvrig er badet fra 2010 ifølge tidligere salgsoppgaver.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

---

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Vanntett sjikt har overgått halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Det er registrert noe svakt fall utenfor dusjsonen.Fallforhold i dusjsonen er tilfredstillende.
I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det målt til 20 mm.
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

---

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.
Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

---

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det mangler drensspalte bak sisterne, samt at det mangler membran bak sisternen.
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

---

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Servant og dusj på gulv.

Tilstandsvurdering: TG: 1

---

Hulltaking – Bad, 2. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. |
| Tilstandsvurdering: | TG: IU |

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

## Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251200 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Vera Hovelsen |

| Gateadresse |
| --- |
| Nordengveien 55 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0755 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 4134446

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251200

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Forsikringssak. Jordfeil. Badegulvet ble pigget opp, nye varmekabler ble lagt og nye fliser ble lagt. Juni 2021. |
| Arbeid utført av | M-Tek |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er lagt ny membran i 2021 |

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi har hatt "vanlig" hussopp som er fjernet, tørkerom er luftet, vasket og mal sommer 2025. |

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er registret "vanlig hussopp" i kjeller, dette er fikset. Vi har registret rotter, sameiet har satt ut rottefangere og har avtale med Pelias om dette. Det er ikke registret rotte i fangerne. |

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Det er montert ny hovedtavle i 2022 og installert el-bil-ladere i 2023 |
| Arbeid utført av | VESTRE AKER ELEKTRO AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Vi hadde el-tilsyn i 2022. Styret foretar jevnlige kontroller. Vi har annet hvert år kontroll av varmepumpe, utfører av Kolsås Rør. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Montert 3stk Zaptec Pro ladestasjoner i garasje i 2023 |

Document reference: 40251200

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Loftet er bygget ut på 50/60-tallet. At seksjonene ikke er byggesøkt er oppdaget mens jeg bodde der. Seksjonene eies av to personer som er kjent med forholdene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannverntiltak

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er observert rotte på eiendommen, vi har satt ut rottefangere, vi har avtale med Pelias om dette

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251200

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251200

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Vera Hovelsen | 1e1e9afd5130b5f4b36957b6a257ca83947b5c7b | 09.01.2026 19:49:01 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251200

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

**OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER**

**Eiendom**: gnr. 27, bnr. 1073, snr. 3 i Oslo
**Adresse**: Nordengveien 55, 0755 OSLO
**Onr**. 40251200

**Felleskostnader / gjeld / formue**
Felleskostnader kr/mnd: **6115**
Felleskostnader inkluderer: **Vannbåren oppvarming, kommunale utgifter, vask av fellesarealer, drift av sameiet og sameiets utgifter, forsikring av bygningsmasse, betjene sameiets lån.**

**Fordeling av felleskostnader:**

renteutgifter Kr: 1210
avdrag Kr: 950
og driftsutgifter Kr: 3955

**Utestående krav:** 0 kr pr 1.1.26

**Forsikret** i Fremtind (DNB) Forsikring Polisenr 33728608 Forfall 15.10.25 Betalt 15.10.25

**Andel felles gjeld** kr. 171393,63 Pr 1.1.26
**Långiver / lånenr.** DNB. 1636.65.00344 og 1516.02.74562
**Lånenes totale saldo** 820329,5 pr 1.1.26
**Lånetype** Annuitet. **Antall terminer årlig** : 12
**Årlig rentesats** 7,45% pr 1.1.26
**Dato siste termin** 16.12.32 og 28.9.43
**Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt** Se over.
**Andel formue kr.** 40021,68 pr 1.1.26
**Total formue** 218118,15 kr. Pr 1.1.26

**Andre opplysninger**
**Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:** Det er vedtatt bytte ut vinder og montere brannstige for toppseksjonene. Det er også utarbeidet en brannvernplan med foreslåtte endringer som vil medføre økte kostnader over de neste årene.

**Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende**: Se Oslo kommune småhusplanen. Nabovarsel mottatt nov. -23 fra Nordengveien 53 vedr. Fasadeendring og tilbygg.

**Eventuell annen informasjon:**
Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? **Nei**
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: **Ikke aktuelt**
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?: **Nei**
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?: **Ja**
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?: **Ja**

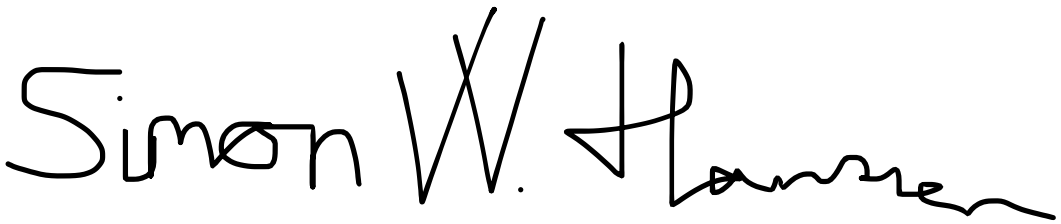
**Gebyr(er):**
Eierskiftegebyr Kr: **0**
Innhenting av opplysninger Kr: **0**
Evt. andre gebyrer Kr: **0**
Kontonummer for gebyrer: **Ikke aktuelt.**

**Styreleder i sameiet**
Navn: Vera Hovelsen
Adresse: Nordengveien 55
Telefon: 93468101
Fax:
E-post: verahov@gmail.com
Send svar til: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 19.1.26

Oslo

Forretningsførers stempel/underskrift

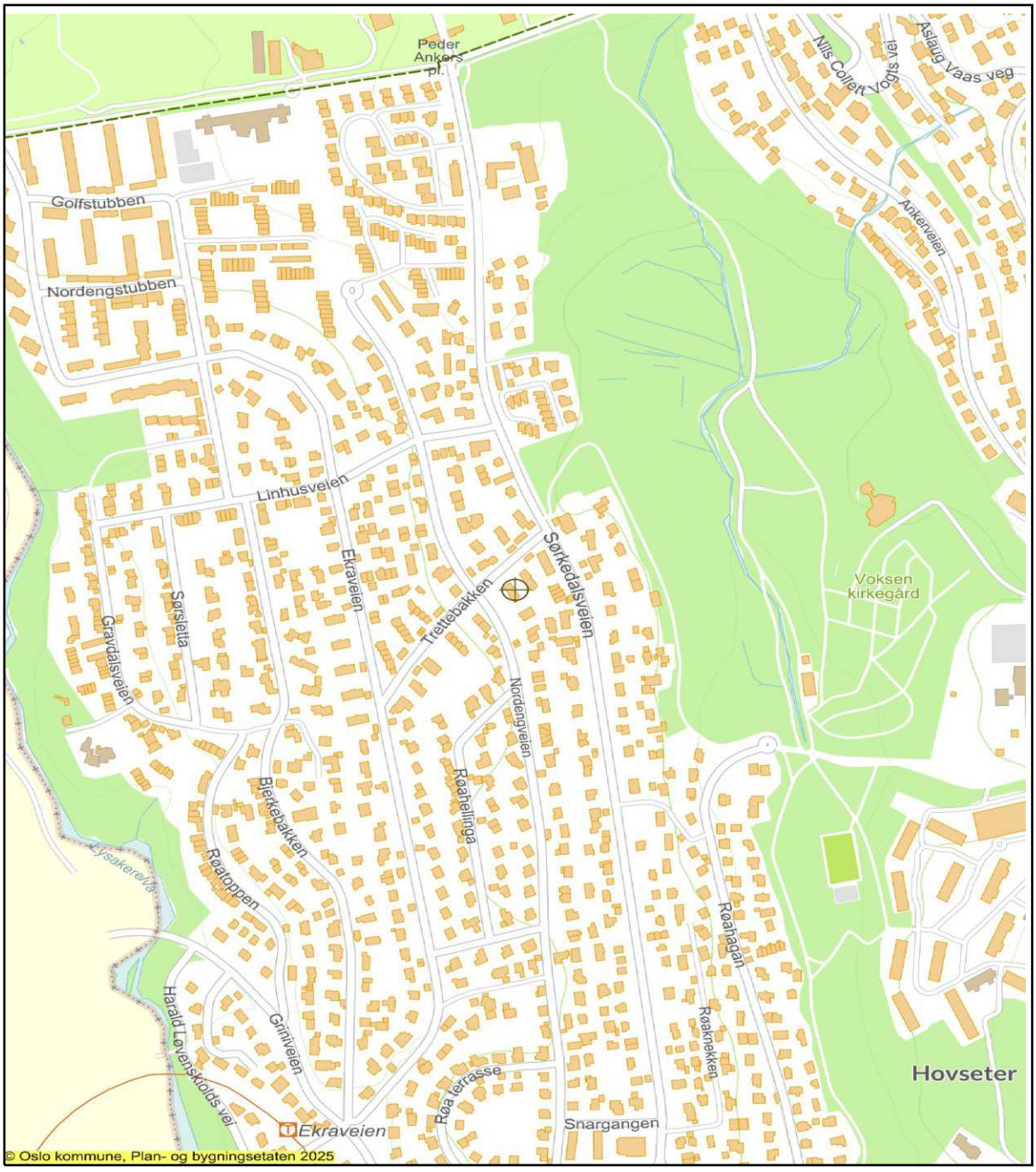


Simon Wøhlert Hanssen

# Oversiktskart

Adr.: Nordengveien 55 **Bydel :** VESTRE AKER

Gnr bnr : 27 / 1073 **Skolekrets (2020/2021):** Bogstad




Dato: 08.01.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

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

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST
DAGBOKNR.: 3844
18 JAN 2002
OSLO SKIFTERETT

# Begjæring[1] om ~~oppdeling i eierseksjoner~~/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken.

## 1. Eiendommen

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|
| 301 | Oslo | 27 | 1073 | | |

## 2. Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 05106[redacted] | PETTER EIDE | |
| 16127[redacted] | REBEKKA NØKLING | |
| 040264[redacted] | Morten Hamang | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

| S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | | 49 | | | – |
| 2 | | | | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 20 | | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | | | | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | | | | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 13 | | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | | | | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | | | | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | | | | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | | | | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | | | | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | | | | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |

Sum tellere: = nevner:

## 4. Supplerende tekst[7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Seksjon nr 3 skal deles i 2 seksjoner. Seksjonen består i dag av 12 separate leiligheter, hvor en må via fellesarealer for å komme fra en leilighet til en annen.

Doknr: 3844 Tinglyst: 18.01.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr 3034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 12-97

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☑ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☐ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☑ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☑ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende araealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☑ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvenig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☑ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28).

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

## 6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

**a)** Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

**b)** Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**c)** Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**d)** Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

**e)** Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted, dato | Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo, 19/11-01 | | |

**8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering** [8]

- [ ] Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
  eller
- [x] Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted, dato | Underskrift |
|---|---|
| Oslo, 19/11-01 | |

**9. Kommunens tillatelse til seksjonering**

- [ ] Befaring er foretatt
- [ ] Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

- [x] Tillatelsen er inntatt nedenfor
- [ ] Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:**

| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 27 | 1073 | 3 | i | Oslo | kommune |

| Dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| 08.01.02 | PLAN- OG BYGNINGSETATEN AVDELING VEST MÅLE- OG DELESEKSJONEN |

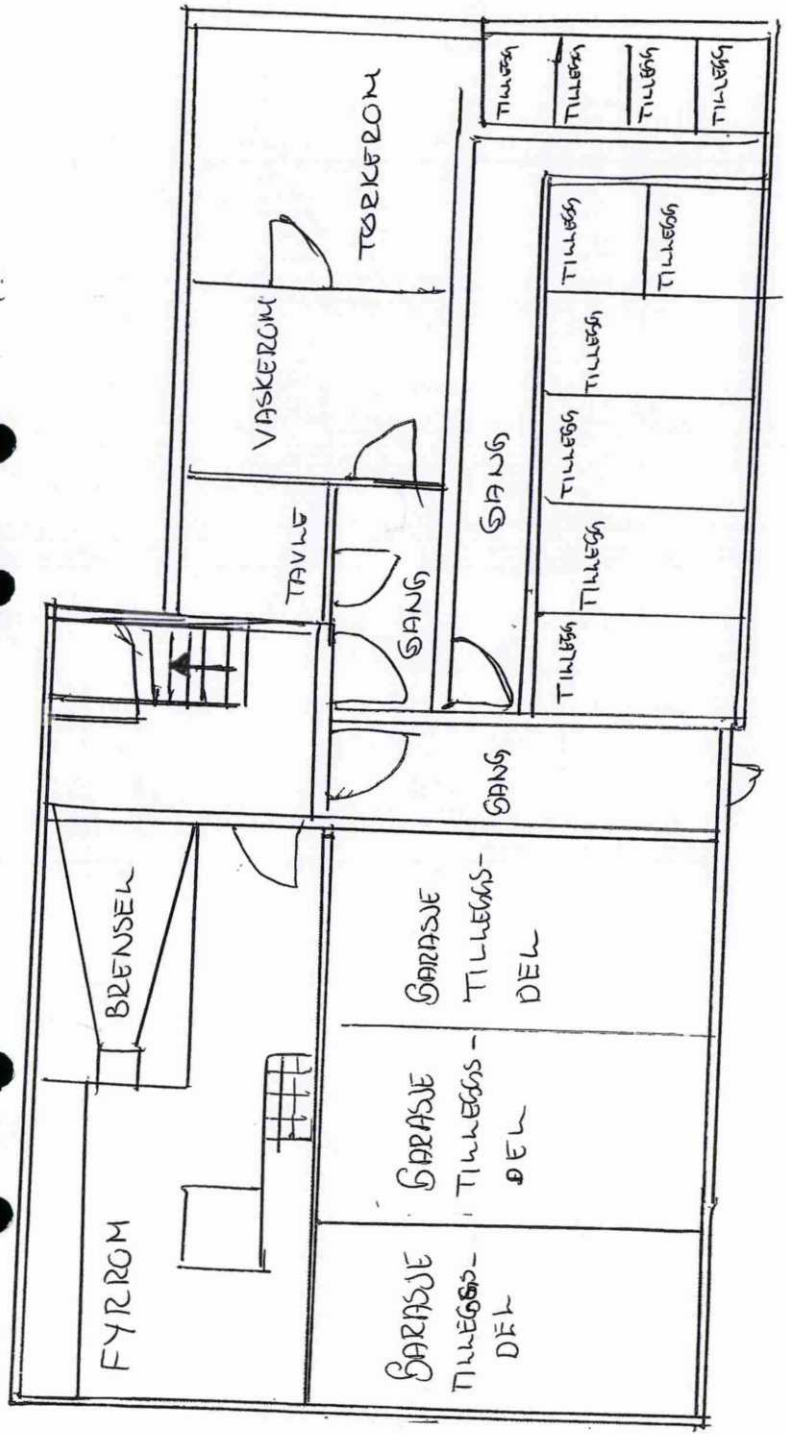
**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, siuasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelings-begjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Statsautorisert
Synnøve Nyhagen
Eiendomsmegler
**Rett kopi bekreftes**
Sign.:

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
11. DES. 2001
MOTTATT

4/4

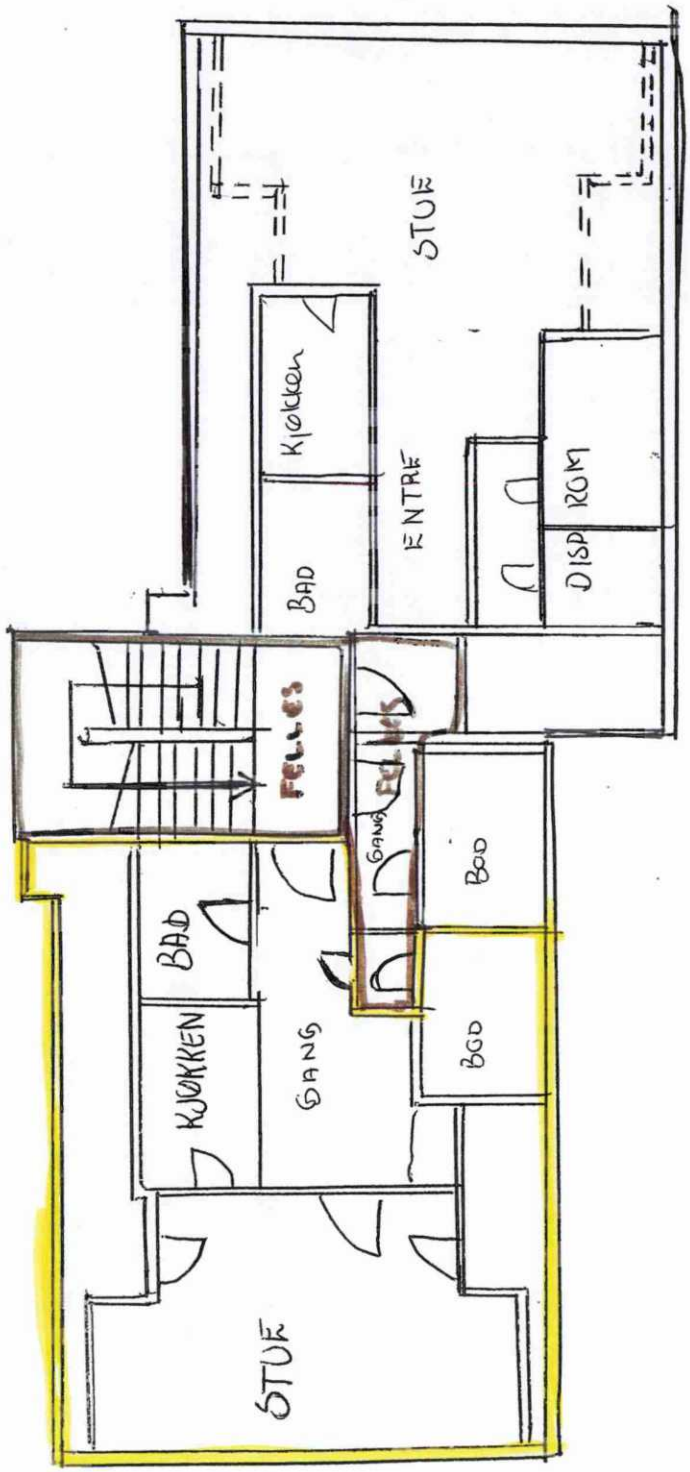



GNR 87 BNR 1073 I OSLO

KJELLER


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK
11. DES. 2001
MOTTATT

1/4

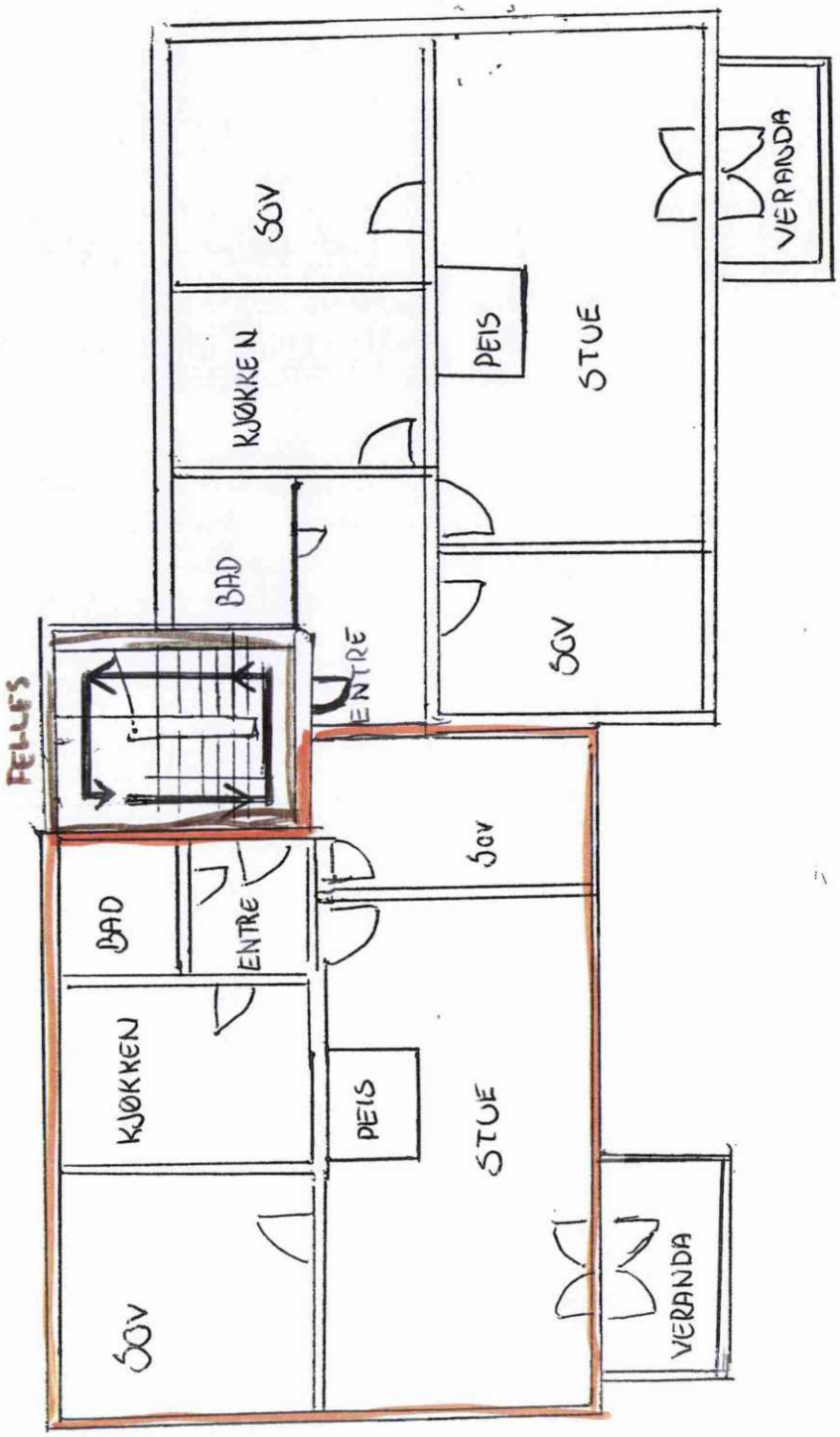



LOFT, GNR 27 BNR 1073 I OSLO

2/4

GNR 27 BNR 1073 I OSLO

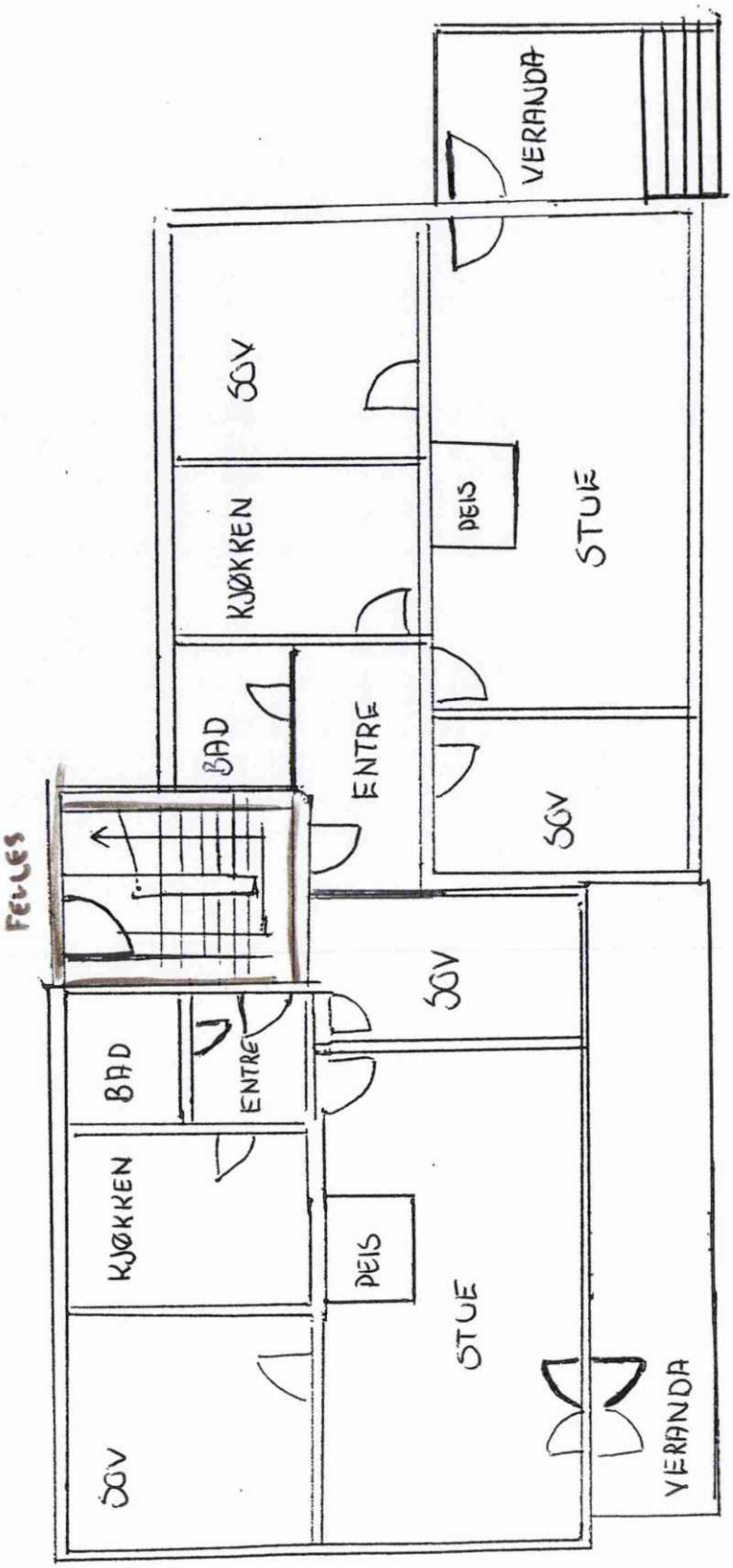
2 ETG

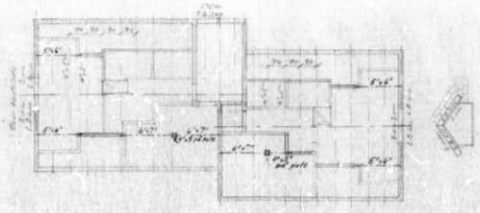


3/4

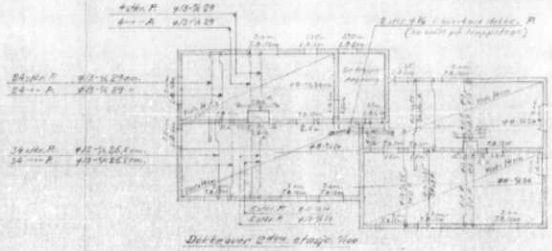
GNR 27 BNR 373 OSLO

1 ETG

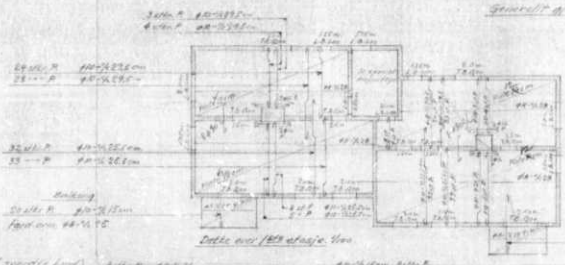




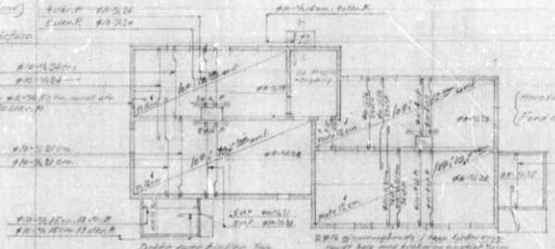
Takplan 1:100.



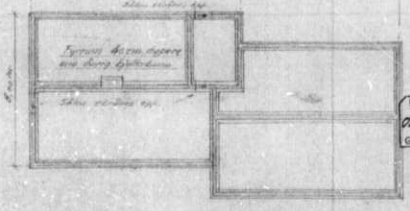
Dekke over 2den etasje 1:100



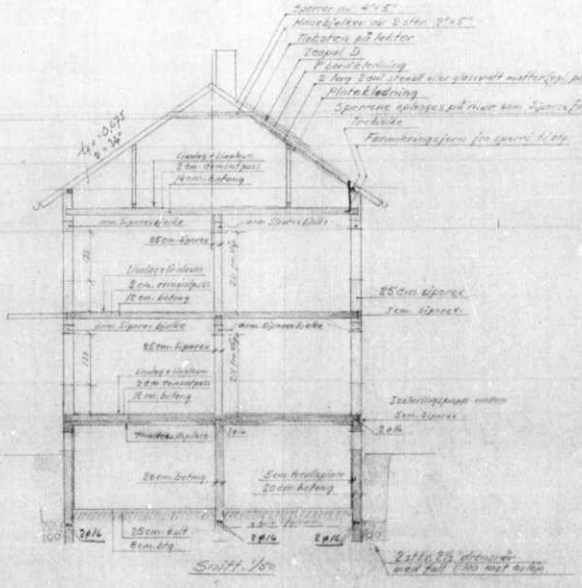
Dekke over 1ste etasje 1:100



Dekke over kjelleren 1:100



Grunnriss 1:100



Snitt 1:50

Bindingsforhold Betong:

Grunnmur: 1:5:7

Dekker: 1:3:3

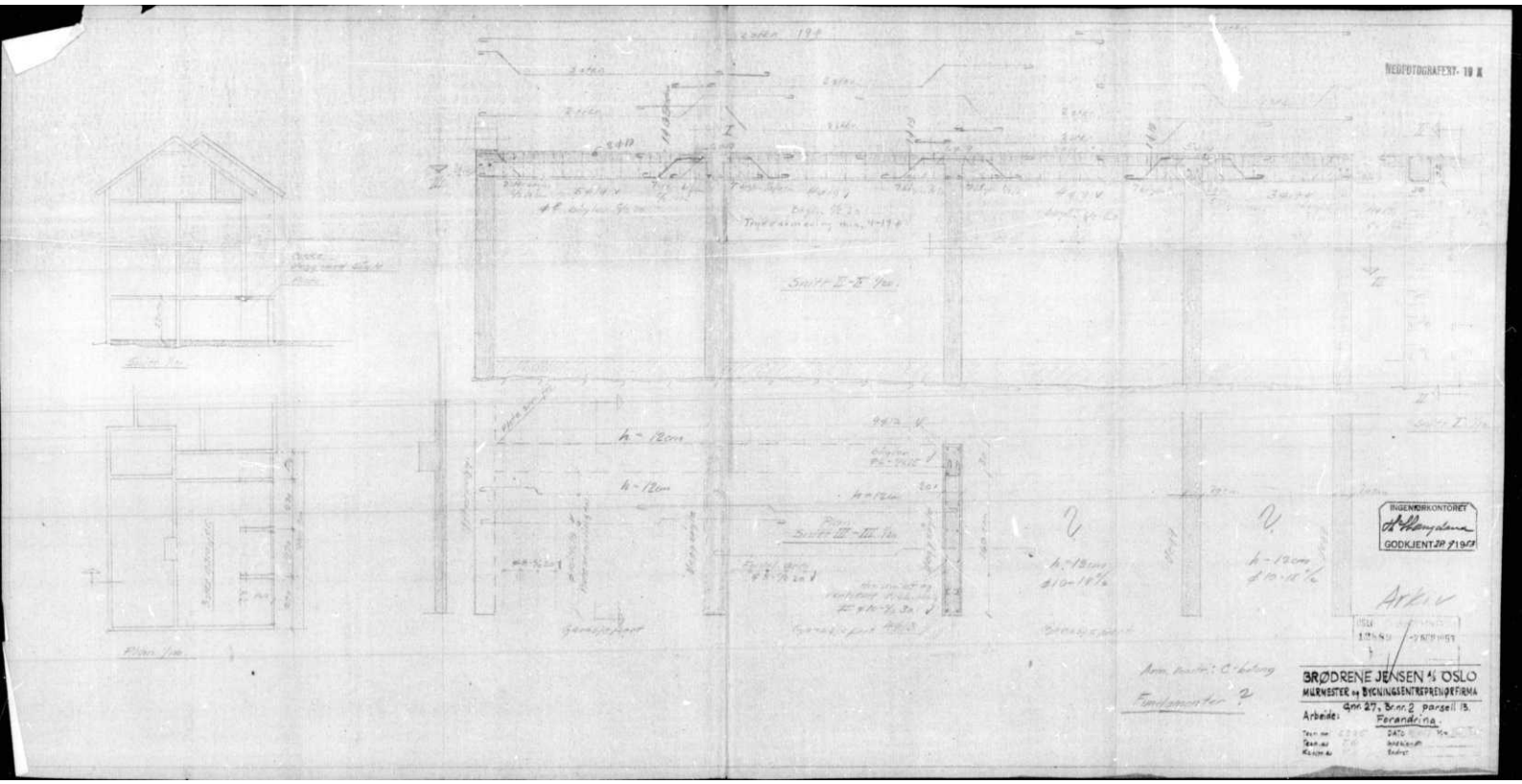
Armeringsjern St 52.

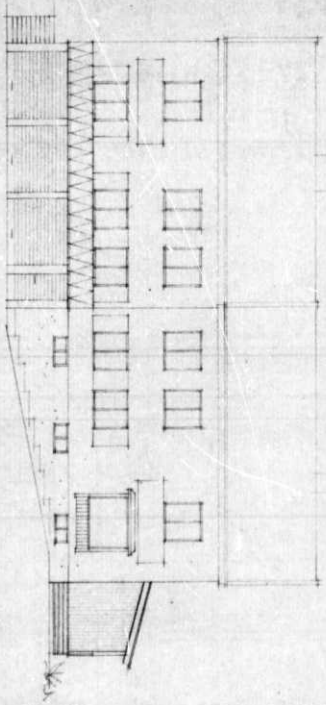
INGENIØRKONTORET
GODKJENT 19

G.nr. 27 Br.nr. 2
Parseller: 13 og 66.

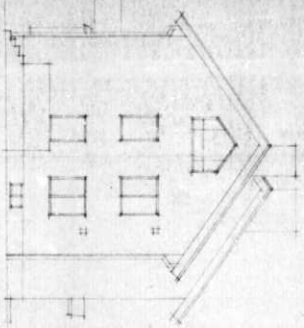
BRØDRENE JENSEN A-S. OSLO.
Arbeider: 4 familiehus Rekk.

Arkiv

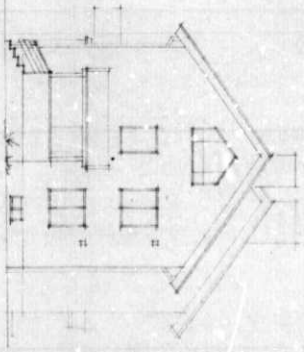

Snitt E-E
h=12cm
h=12cm
Snitt III-III
h=12cm
ø10-18"c
h=12cm
ø10-18"c
INGENIØRKONTORET
GODKJENT JR 1963
Arkiv
BRØDRENE JENSEN A/S OSLO
MURMESTER OG BYGNINGSENTREPRENØRFIRMA
Gnr. 27, Bnr. 2 parsell 13.
Arbeide: Forandring.



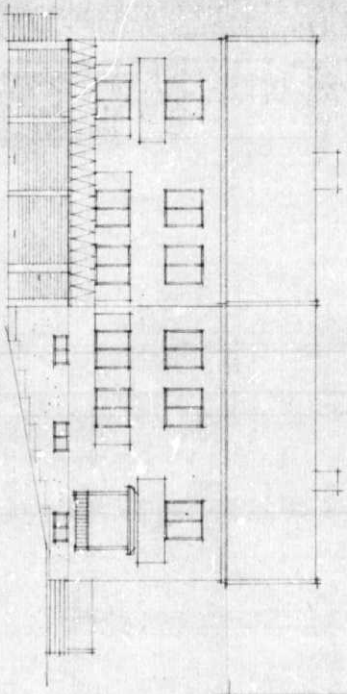
NY FASADE VEST



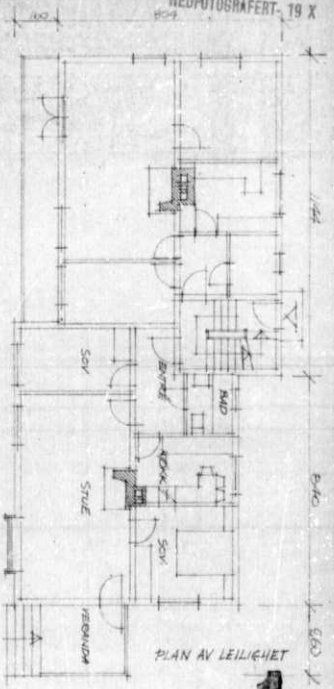
EKS. FASADE SYD



NY FASADE SYD



EKS. FASADE VEST



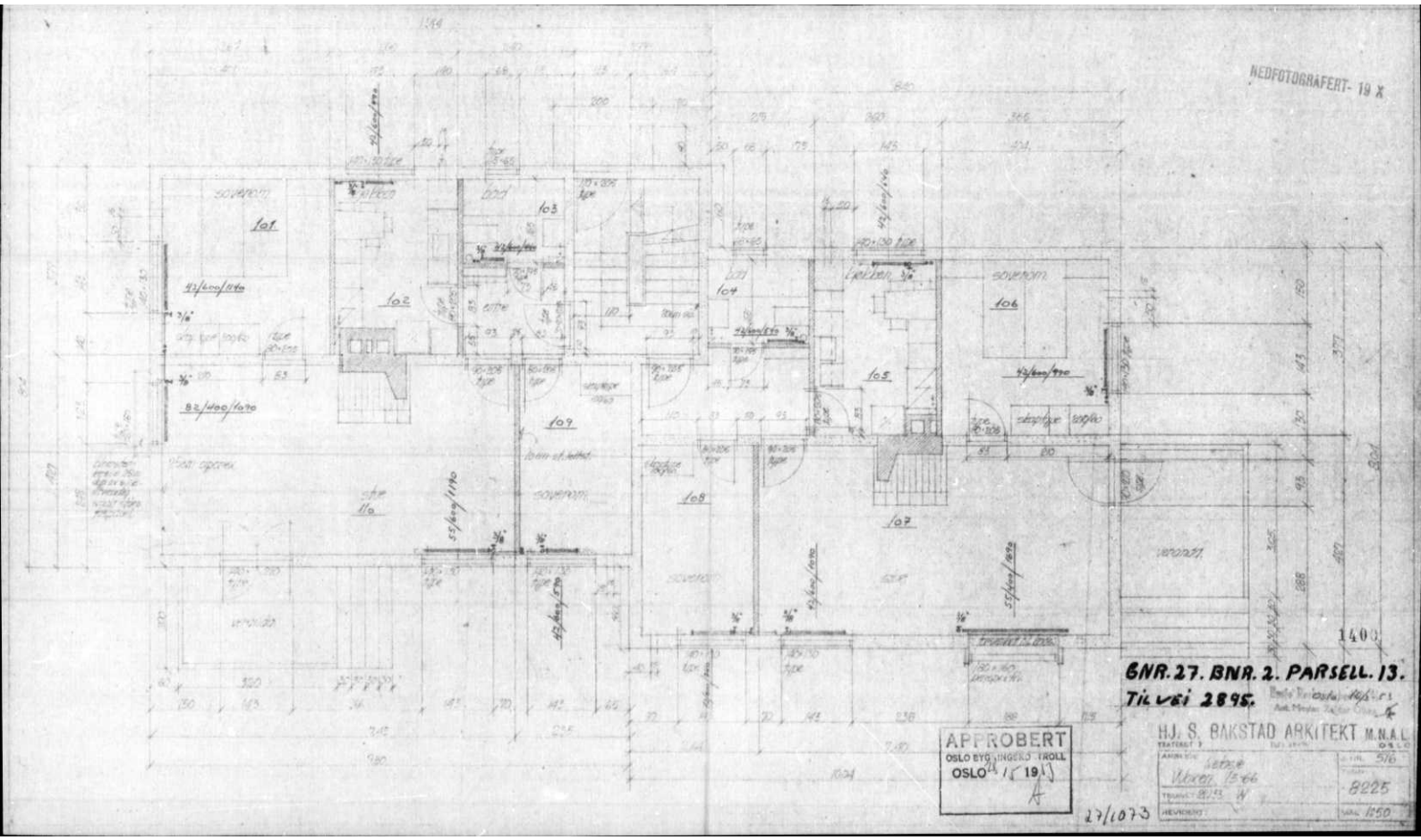

PLAN AV LEILIGHET

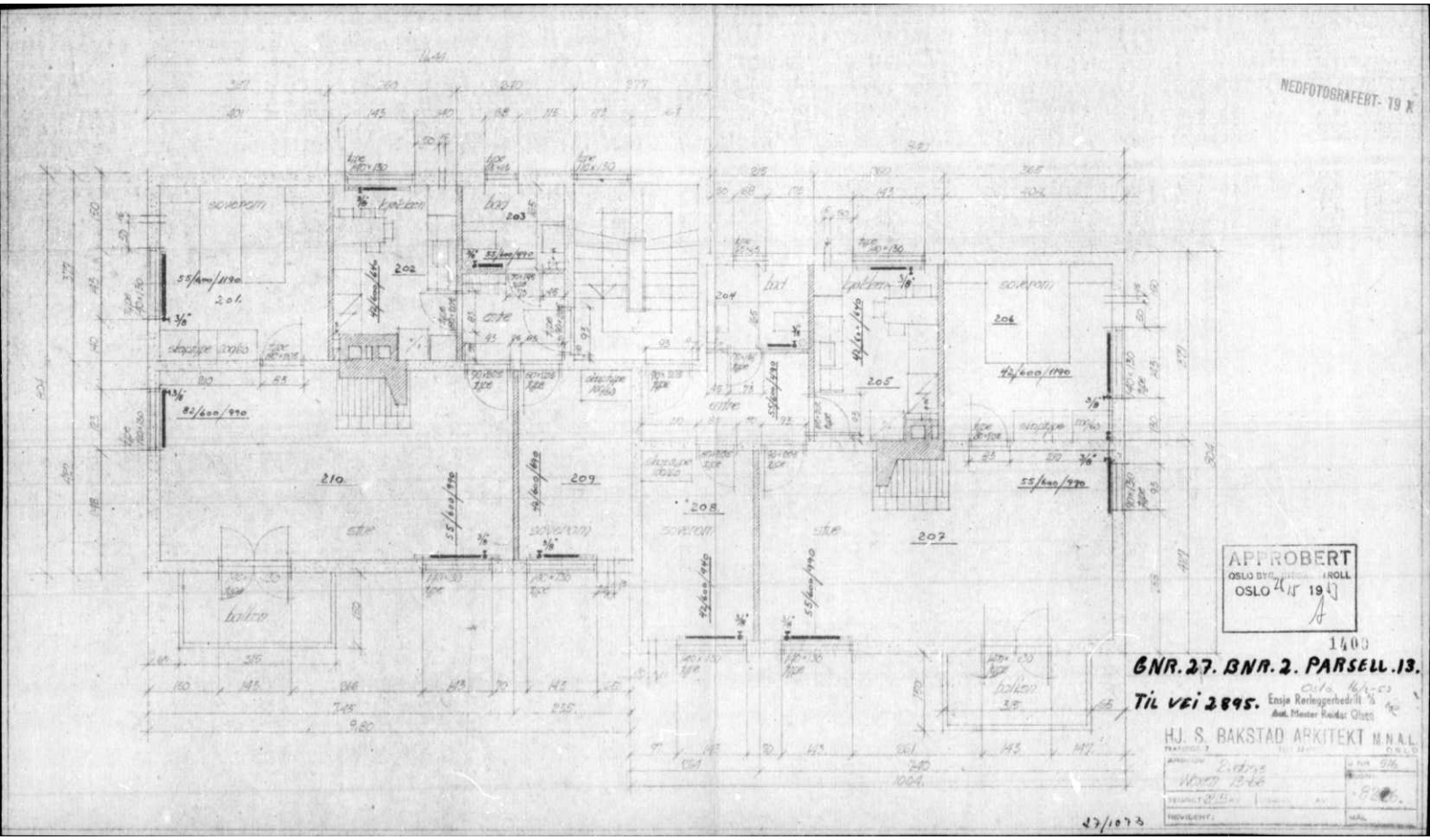
FRU ØSTBERG, NORDENGVN 55/57
NYTT TAK OVER EKSISTERENDE VERANDA

1:100

KJELL JANBORG ARK. MNAL DR.VN 307 LYSAKER T 537014
TEGNET 29.1.68

4


MEDFOTOGRAFERT- 19 X
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
soverom
kjøkken
vaskerom
bad
entre
1403
GNR. 27. BNR. 2. PARSELL. 13.
Tilvei 2895.
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 15 1961
A
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.
TRAFERET 7 OSLO
Vikeveien 15-66
8025
1:50
27/1073




NEDFOTOGRAFERT- 19 X

APPROBERT
OSLO BYGNINGSRÅD
OSLO 21/12 1953

1400

GNR. 27. BNR. 2. PARSELL 13.

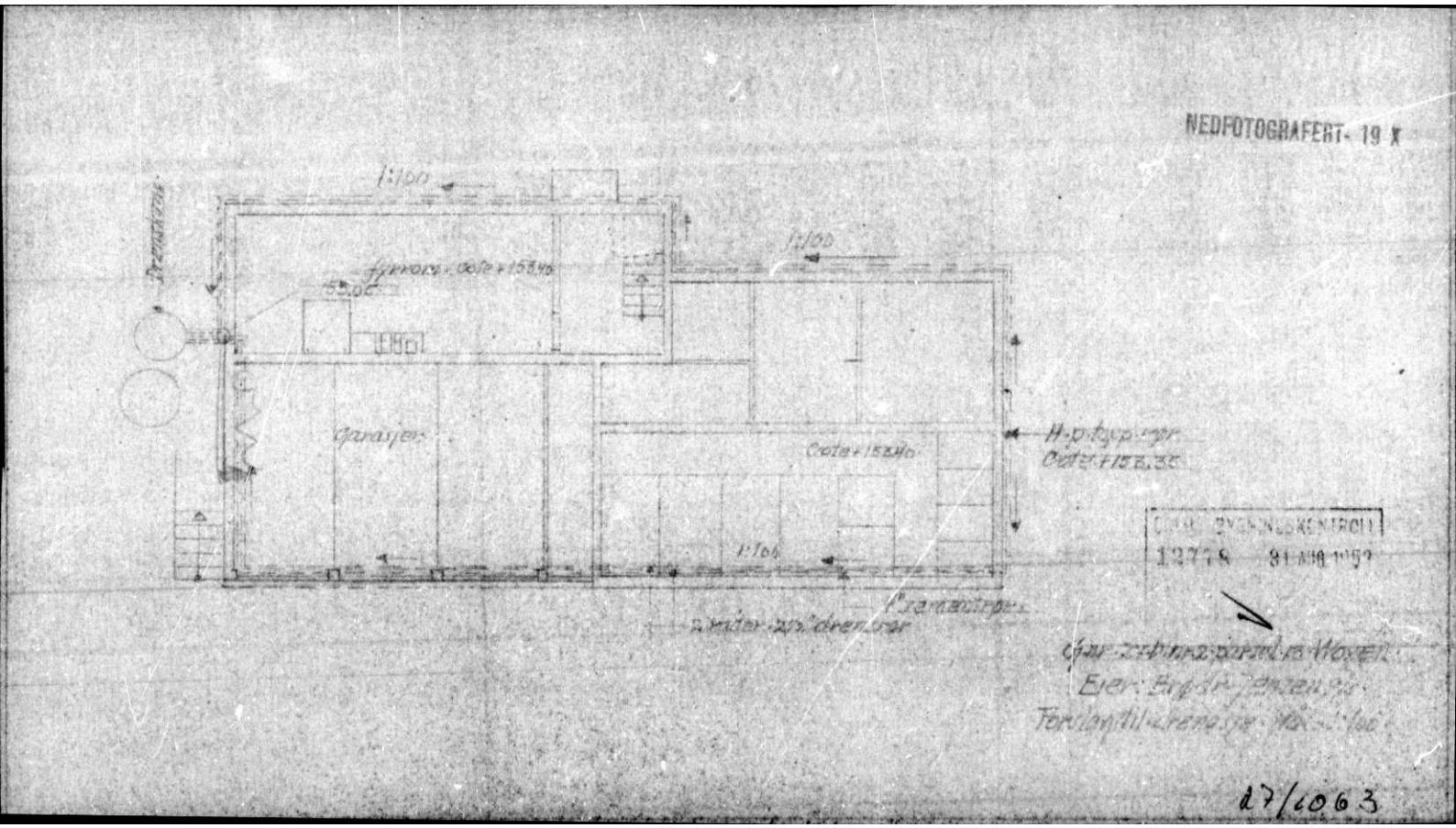
Til vei 2845.

Oslo 16/1-53
Ensjø Rørleggerbedrift A/S
Aut. Mester Reidar Olsen

HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

27/1073

NEDFOTOGRAFERT- 19 X




BYGNINGSKONTROLL
13778 31 AUG 1959

27/1063

ARKIV: 254

| 27 | 1073 | Byggherre | Anmelder | Ansvarshavende |
|---|---|---|---|---|
| | | Bröd. Jensen B/L | Hj. S. Bakstad. | |
| | | Ensjøvn. 20 | Teatergt. 7 | |

Tomt nr.: 55/57 til Nordengveien
Parsell nr.: Sted:
Ferdigattest:

Veiattest: 31/3 53 | Kloakkattest: | Feierattest: 31/3 53 | Hageplan iorden: | Meldt ferdig: | Meldt mangler rettet: | Sendt Veisjefen: 5/11 52 | Retur: 16/12 53

| Datum | L.nr. | Bilag | Innhold: | Eksp. |
|---|---|---|---|---|
| 4/11 52 | 3703 | | Firemannsbolig med | 5/1 53 Bjert. 4/11 – 1-4+7-8+11 |
| | | | 4 stk. hybler på loft (5 Blg) | |
| 11/1-53 | 1762 | | Atter m/ naboarvsr. (6 Blg) | 11. 5. |
| 10/12 52 | 1964 | | Tillatelse om gjenbygg av hybler | 10/12 I (Brudt) Gjenbygg |
| 9/1-53 | 388 | | Syrarb. | 31/3 53 Clarence Jensen (846) |
| 21/2 53 | | | Syrarb. | " Theodor Stallemåd (2461) |
| 20/3 53 | 3024 | | Atter m/ bygn. (4 Blg) | 21/3-53 Blg 21/2 – |
| 5/5-53 | 7077 | | murarb. ferdig. | 11 |
| 10/6-53 | 9011 | | Atter. bygn. 4 Blg. 2 b/k | 30/10 53 Gjenbygg 11/6 – |
| 31/9 53 | 12778 | | Overm. Overmønegjenbygg 2 b/k | 5/9 53 Blg 1/9 – |
| 24/9 53 | 12889 | | Atter m/ bygn (grunn i 2 Blg. | 24/9 53 Blg 2/9 – |
| 10/12 53 | 14788 | | Murarb. ferdig. ferdig | Gj. 11/12 |
| | | | K. f. 6 | 30/7 54. i.d. |
| | | | Vf. att | 23/6 60 |

Vann- og kloakk iorden ifølge vannverket
Oslo, den 10/12

| | | |
|---|---|---|
| 1 etg: | 140 | m² |
| 2 etg: | 140 | m² |
| 3 etg: | 140 | m² |
| etg: | | m² |
| Gar.: | | m² |
| Uthus: | | m² |
| I alt: | 4/3 | 2 Hg 1161 |

E+O / spp

Mat. roden

Dakk 7/6-60

J.nr. 3703/52.

gate Nordengveien nr. 55/57

gnr. 27, bnr. 1073 parsell 13, av bnr. 2,

Eier: Brödrene Jensen A/S, Ensjöveien 20, Oslo.

Anmelder: Ark. Hj. S. Bakstad, Teatergt. 7, Oslo.

Ansvarshavende: ing. Theodor Mollerud, Observatoriegt. 10. kort for betongar
murm. Clarence Jehsen, Ensjöveien 20. kort for murarb.
begge kort og påvisning sendt 31/3 1953. ED.

Arbeidets art: Firemannsbolig med 2 stk. hybler på loft.

| Tilhörende dokumenter: | 1. innlevert | 2. utlevert | 3. innlevert |
|---|---|---|---|
| situasjonskart | 1/4 | 1 | |
| tegninger | | 2 | |
| konstruksjonstegninger | | | |
| beregninger | | | |
| söknad | | 1 | |
| byggebeskrivelse | | 1 | |
| ansvarssöknad | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Anmeldelsesgebyr kr. 5.00 betalt.

Ferdiggebyr kr. _____ betalt.

Vann- og kloakk iorden
ifølge vannverket Brevik
Oslo, den 27/3-53 BB

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne 1.

Oslo, den 4. juli 1952.

For bygningssjefen

Mottatt dokumenter i henhold til ovenstående kolonne.

Måling iorden ifg Lavritzen
Oslo, den 8/6 52

Påvisning : .....

Et anmeldt byggearbeid må ikke påbegynnes för skriftlig approbasjon er gitt (kfr. bygningslovens § 131).
Overtredelse herav straffes med böter (kfr. §§ 152 og 153).

Veisjefen: 5/11-52 Retur: .....

Brannvesenet: ..... Retur: .....

Vann- og kloakkv.: ..... Retur: .....

Veivesenet : ..... Retur: .....

MATERIALTILLATELSE

Foreligger _____

HJ.S.BAKSTAD
ARKITEKT . M.N.A.L.
OSLO
TEATERGATEN 7 III
TELEFON 33 34 06 - 69 93 91

OSLO 11,10.novbr.52

Herr Bygningssjefen i Oslo.

Ad. Gnr. 27, Bnr. 2. parsellene 13 og 66.

I anledning innlevert byggeanmeldelse den 4.ds. tillater jeg meg å meddele Dem at nabovarsel idag er sendt til gårdbruker Johs. Woxen, Woxen gård, som oppgis å disponere alle omliggende tomter.

Varslene er sendt i rekommmendert brev. Postverkets kvittering vedlegges

Ærbødigst

J. Bakstad

Jnr 3703.52.

17624 11 NOV 1952

27. 2p. 13-66

Ad gnr. 27 bnr. 2, parsell 13. Firemannsbolig med hybler på loft.

Sendes Oslo bygningskontroll.

Bygningen som får kjeller, 2 etasjer og loft, får vegger og etasjeskiller av mur og betong, mens takkonstruksjonene blir av tre. Den er innredet til firemannsbolig med 2 hybler på loft. Hyblene har eget bad, w.c. og entre.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at det settes opp branntau etter brannvesenets nærmere anvisning.

Oslo brannvesen, den 14. november 1952.
for brannsjefen

J.F. Klöcker.
J. F. Klöcker.

P. Hoel.
P. Hoel.

DET KGL. JUSTIS- OG POLITIDEPARTEMENT
SJEFEN FOR SIVILFORSVARET

Jnr. 10742/52 Sf. 23.4.9.
AF/RP.

Oslo Bygningskontroll
Oslo.

Ad. 4r mannsbolig Woxen gnr. 27 bnr. 2 parsell 13 og parsell 66.

./. Tilbakesendes med sakens dokumenter Oslo bygningskontroll idet Sivilforsvaret skal uttale:

Da de 2 hybler på loftet bare har en grunnflate på ca. 20 m2 pluss entre og kott finner Sivilforsvaret at disse boliger blir å betrakte som 4-mannsboliger hvor tilfluktsrom ikke forlanges.

Oslo, den 29. november 1952.

August Tobiesen

August Tobiesen

OSLO BYGNINGSKONTROLL
19083 20 DEC 1952

S. Nitter-Hauge

Postverket.

Bl. 77.

NB.! Ved mulig reklamasjon må denne kvittering vises frem.

Under nr. 2841 er i dag levert inn et rekommandert brev til

Fru Fr. Wrtzen, Fiskevn

Porto kr. 0.70

Fris

Postfunksjonærens navn.

OSLO 10-11-52 VIII

1-52.

Ad. firemannsbolig på gnr. 27, bnr. 2, parsell 13.

Sendes tilbake til Oslo bygningskontroll.

Hybler på loft anbefales ikke godkjent.

Hver peis bør få eget pipeløp.

Forøvrig anbefales anmeldelsen under forutsetning av at gjeldende regler og forskrifter følges.

OSLO HELSERÅD, Aker-avd., den 21. november 1952.

Arild Sonning.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
18732 25 NOV 1952

Bjørn Jørgensen.

PB

Ad. 4-mannsbolig på gnr. 27, parsell 13 og 66 av bnr. 2, Ullern, tilhörende Brödrene Jensen A/S.

Legges fram for Oslo bygningsråd.

Dette gjelder 2 byggemeldinger, parsell 13 og 66. Begge hus er like.

Bygningen får kjeller, 2 etasjer og loft. Vegger og etasjeskillere er av mur og betong. Takkonstruksjon av tre.

Bygningen inneholder 4 leiligheter samt 2 hybelleiligheter på loft. Hybelleiligheter er utstyrt med eget w.c., dusj samt kott med utslagsvask. I kottet er det overlys. Huset får sentralvarme.

Det vises til sivilforsvarets, brannvesenets og helserådets uttalelser. Av sivilforsvarets uttalelse fremgår det at tilfluktsrom ikke forlanges.

Helserådet har ikke villet anbefale hybler på loft og arkitekten har anmodet om at dette spörsmål blir forelagt bygningsrådet til avgjörelse.

En må gå ut fra at kottet, som er 2.97 m2. vil bli nyttet til thekjökken.

I alminnelighet har bygningsrådet (helserådet) krevet som betingelse for godkjenning at hybelleiligheter uten lovlig kjökkenvskal knyttes til en av de underliggende leiligheter. Dette stöter imidlertid på den vanskelighet at vedkommende leilighet da blir for stor i henhold til rasjoneringsbestemmelsene.

Innstilling:

Bygningsrådet vil ikke motsette seg at de fremlagte planer, også loftsplanen som viser hybelleiligheter, approberes på följende betingelser:

1. I hybelleiligheter må det anbringes branntau etter brannvesenets nærmere anvisning.
2. Dusj, w.c. og kott i hybelleilighetene må ventileres forskriftsmessig.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ole Eirik Thunshelle
NORDENGVEIEN 55

Dato: 08.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524639
8921609

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 1073

Vi viser til bestilling av 20260107 for NORDENGVEIEN 55.

### GNR. 27 BNR. 1073

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 16.03.1953.

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

### 2101 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

**Plan- og bygningsetaten**

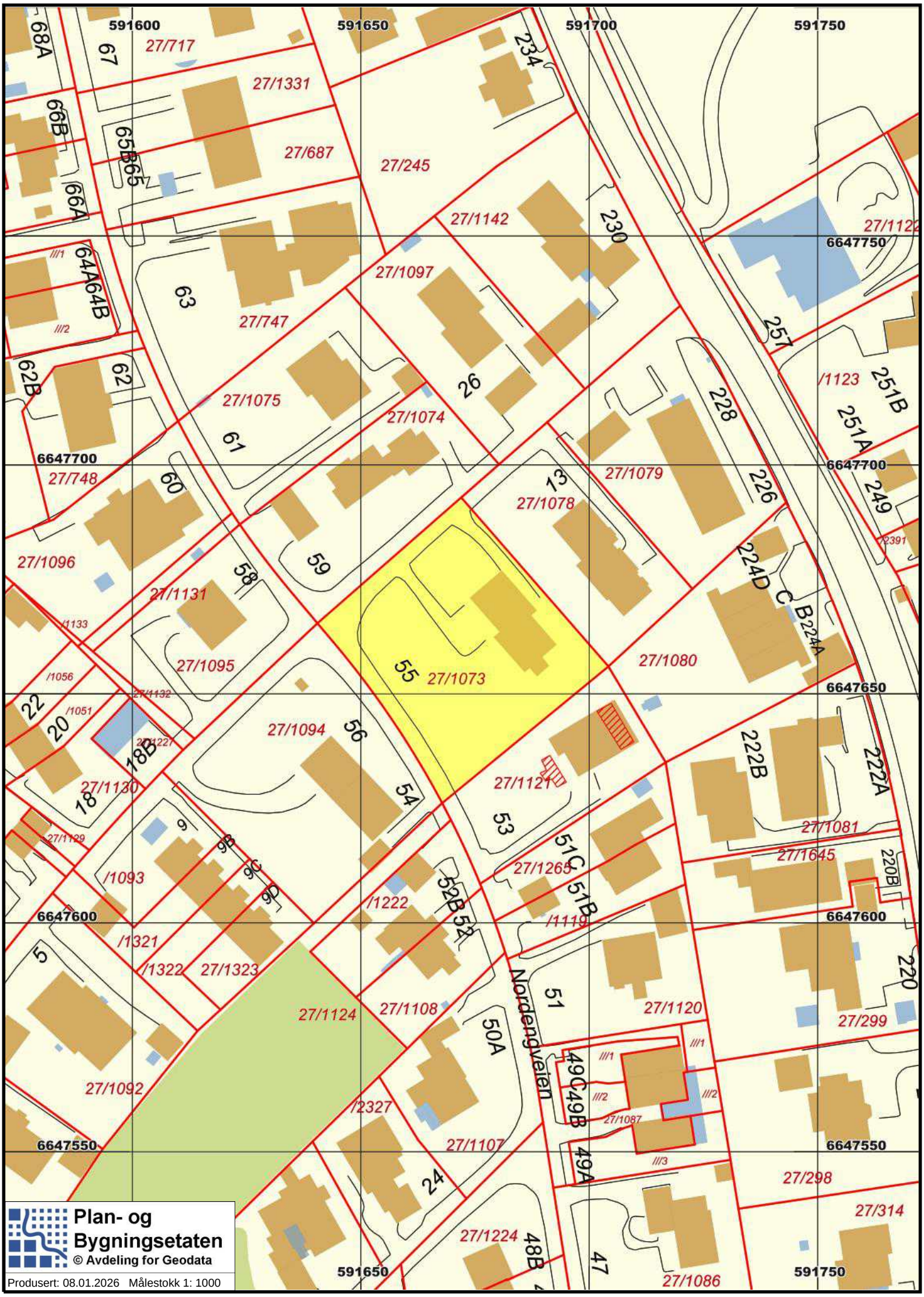
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 08.01.2026 Målestokk 1: 1000

3. Hybelleilighetene tillates ikke nyttet som familieboliger.

. Höydeforholdene i hybelrommene godkjennes.

Oslo, bygningssjefen den 16. desember 1952.

Harald Wildhagen

Harald Wildhagen

26 17/12 52.

Finn Gjertsen.

Finn Gjertsen.

FG/EH. J.nr. 3703/52 27/av2 p.13.

Arkitekt H.J. Bakstad,
Ensjöveien 2o,
Oslo.

Ad. Firemannsbolig med 2 stk. hybler på loft, gnr. 27, bnr. av 2, p. 13, tilhörende Brödrene Jensen A/S.

Den tilleggsanmeldte tegning som viser 3 garasjer i kjeller, returneres forsynt med approbasjonstempel datert 25/6-53. De tilsvarende tegninger som er approbert 29/12- 52 utgår. Arbeidet må utföres forskriftsmessig.

Forövrig henvises til tidligere approbasjon.

Bygningssjefen i Oslo, den 3o.juni 1953.

Harald Wildhagen.

F. Giertsen.

| | |
|---|---|
| | **Byggherre:** |
| Nr. 13. | **Arbeidssted:** |

F. Utsikt 2.28

Ikke innemessig å
kunne

Kan justeringsskruen

— [illegible]



**Besiktiget av:** H. Gj.

**den** 27/7 **19** 54

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

| | |
|---|---|
| | **Byggherre:** |
| p. 13. | **Arbeidssted:** |

2 lag murstein innvendig
i sokkel pr. kvm.

Besiktiget av: den 11/1 19 52

O. B. 50000. 10-53. R. A.

| | | |
|---|---|---|
| 12 | 12 | **Byggherre:** |
| 13 | | **Arbeidssted:** |

Besiktiget av: den 4/5 1953

O. B. 50 000. 10-53. R. A.

| | |
|---|---|
| 24 | 2 |
| 13 | Motassica: |

Brunning av
bostadshus tvåvåningar

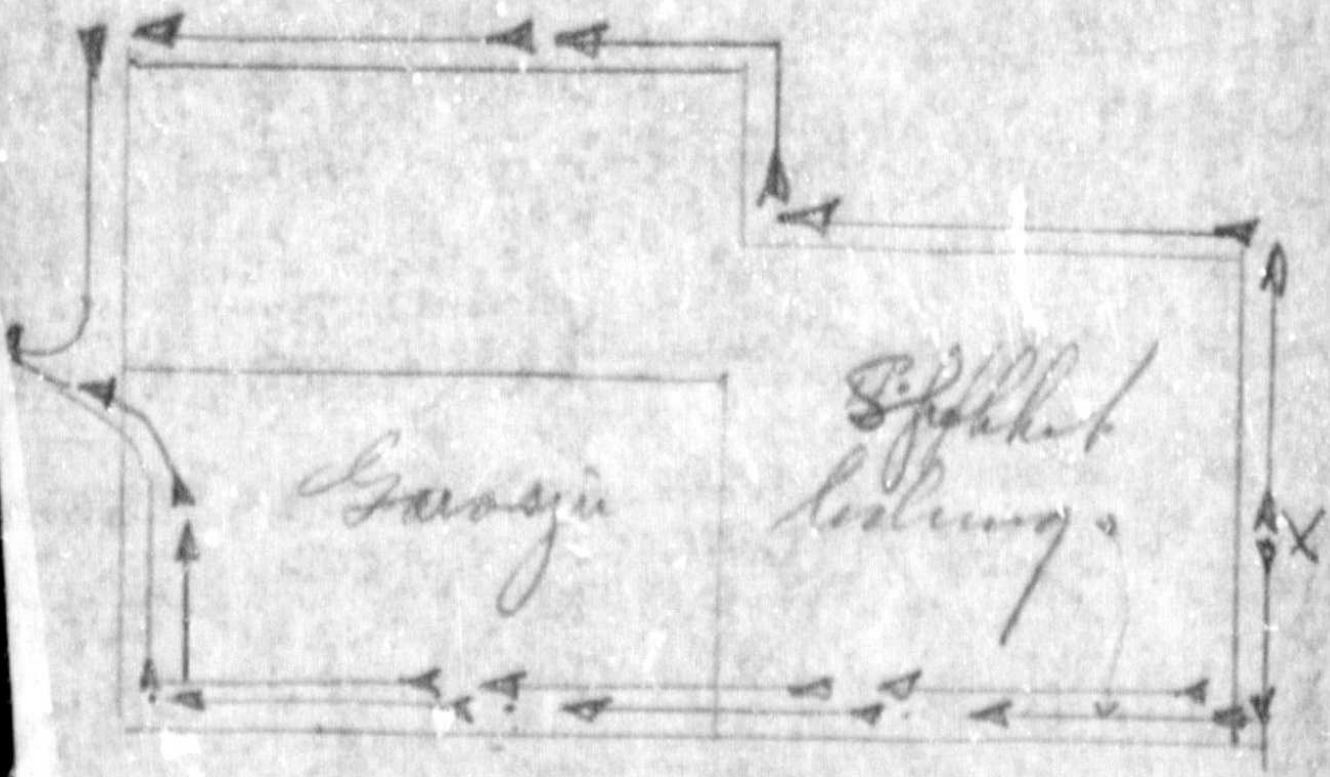
Besiktiget av: J. H. Sk.

den 19/11 1953

O. B. 50000. 10-53. R. A.

| | |
|---|---|
| 13 | **Arbeidssted:** |

Grunning H.f. 2.28 m.
Betongkum med dykka
og 2 stk kum.
Kun et element igjen




Montasjeriss

**iktiget av:**

**den** 13/11 **19** 53

10000. 5-53. R. A. —

| | |
|---|---|
| 13 | Anvendt |

Armering over
kjelle - garasje.
Isolert mot fuktighet

Besiktiget av: [illegible]

den 12/10 1953

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

| | |
|---|---|
| 27 | 2 |
| 13 | Arbeidssted |

Brenning av gate om
kjeder grotkjenns
likker. Ute nat for ikke
syn. brenning

Besiktiget av: [illegible] den 9/10 19 73

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

J.nr.

gate Nordengveien nr. 55+57 (tidl. vei nr. 2895).

gnr. 27, bnr. parsell 13, av bnr. 2,

Eier: Brödrene Jensen A/S, Ensjöveien 20, Oslo.

Anmelder: Ark. Hj. S. Bakstad, Teatergt. 7, Oslo.

Ansvarshavende:

Arbeidets art: Firemannsbolig med 2 stk. hybler på loft.

Oversendes Veisjefen i Oslo med forespörsel om det for adkomstveiens vedkommende er noe til hinder for å meddele byggetillatelse.

Oslo, bygningssjefens kontor 5. nov. 19 52

OSLO KOMMUNE
VEIVESENET
AD 2788 * - 6 NOV. 952

OSLO BYGNINGSKONTOR
20053 16 DEC. 52

Tilbakesendes herr bygningssjefen i Oslo.
Byggetillatelse kan for adkomstveiens vedkommende meddeles.
Erklæring er undertegnet og mottatt til tinglesning.

Oslo kommune, veisjefen, den 15/12 52

For veisjefen

W. Klöcker Lange

Nr. 13.

**Byggherre:**

**Arbeidssted:** Vardenga.

Besiktigelse og avfølgelse
ikke vannbåren varme.

HG.

**Besiktiget av:** H. Gg. **den** 16/3 **19** 54.

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

| | |
|---|---|
| | **Byggherre:** |
| | **Arbeidssted:** |

Besiktiget av: den 23 / 2 19 37

O. B. 50 000. 10-33. R. A.

| | | |
|---|---|---|
| 12 | 2 | **Byggherre:** Jensen |
| 13 | | **Arbeidssted:** |

Takpapp beskrivelse

Jensen

**Besiktiget av:** den 2 / 11 19 23

O. B. 50000. 10-53. R. A.

| 27 | 2 | Byggherre: |
|---|---|---|
| 13 | | Arbeidssted: |

Anmeldelse av luftledning
over gnr. bnr. ledningsnett
Kart og skisse over
ledningsnett

Besiktiget av: [illegible] den 1 1963

O. B. 10000. 5-53. R. A. —

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

## GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

**Spesielle opplysninger :**

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

**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Skatteetaten

Dato
27.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

# Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 27 Bnr 1073 Fnr 0 Snr 3

**Eiendommens adresse:**

Nordengveien 55, 0755 OSLO

**Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

| | |
|---|---|
| Som primærbolig: | kr 1 522 665 |
| Som sekundærbolig: | kr 6 090 658 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

# Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

## Om rapporten

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

## Eiendomsskatt

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

## Ufakturerte terminer

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

## Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

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

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-27/1073** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Nordengveien 55<br>0755 OSLO |
| Fakturamottaker: | Sameiet Nordengveien 55-57<br>Nordengveien 55<br>0755 OSLO |
| Eiernavn: | Sameiet Nordengveien 55-57 |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 61 484,17 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 61 484,17 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| Renovasjonsgebyr | 14 678,77 |
| Vann- og avløpsgebyr | 45 389,40 |
| Feie- og tilsynsgebyr | 1 416,00 |
| **Totale avgifter** | **61 484,17** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Oslo

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

**0301-27/1073/0/3** DelNr. 1

| | |
|---|---|
| Eiendomsadresse: | Nordengveien 55<br>0755 OSLO |
| Fakturamottaker: | Hovelsen Vera<br>Nordengveien 55<br>0755 OSLO |
| Eiernavn: | Hovelsen Vera |

| | |
|---|---|
| Kommunale avgifter | NOK 0,00 |
| Eiendomsskatt | NOK 0,00 |
| Totalt | NOK 0,00 |

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

| *Avgift* | *Beløp* |
|---|---|
| **Totale avgifter** | **0,00** |

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 27 Bnr.: 1073 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

| | |
|---|---|
| Gateadresse: | Nordengveien 55 |
| Gatenr: | 15111 |
| Kommune: | OSLO |
| Postkrets: | 0755 OSLO |
| Bydel: | 7 VESTRE AKER |
| Registreringsenhet: | |
| Statens Kartverk | Oppdatert per:28.01.2026 kl. 11.04 |

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

| | |
|---|---|
| 2020/2173954-1/200<br>02.03.2020 21:00 | HJEMMEL TIL<br>EIENDOMSRETT<br>VEDERLAG: NOK 4 950 000<br>Omsetningstype: Fritt salg<br>HOVELSEN VERA<br>F.NR: 220375 36265 |

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2026/82629-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på

grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

| | |
|---|---|
| 2024/1936852-1/200<br>11.09.2024 12:47 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 2 000 000<br>Panthaver: STADSHYPOTEK AB NUF<br>ORG.NR: 991 303 995<br>Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF<br>ORG.NR: 971 171 324<br>ELEKTRONISK INNSENDT |
| 2026/82629-1/200 22.01.2026 17:23 | PANTEDOKUMENT<br>Beløp: NOK 7 812 500<br>Panthaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS<br>ORG.NR: 992 274 395<br>ELEKTRONISK INNSENDT |
| 2026/82629-2/200 22.01.2026 17:23 | REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER<br>Rettighetshaver: PRIVATMEGLEREN RENOMMÉ AS<br>ORG.NR: 992 274 395<br>ELEKTRONISK INNSENDT |

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

| | |
|---|---|
| 1953/12534-1/105 24.09.1953 | ERKLÆRING/AVTALE<br>Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet<br>Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen |

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 1073

GRUNNDATA

| | |
|---|---|
| 1981/1842-2/105 21.01.1981 | SEKSJONERING<br>Opprettet seksjoner:<br>SNR: 3<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 33/109 |
| 1987/9145-2/105 11.02.1987 | RESEK/TILLEGGSSEK<br>Nye seksjoner:<br>SNR: 5<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 13/109<br><br>FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:<br>SNR: 3<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 13/109 |
| 2002/3844-1/105 18.01.2002 | RESEK/DELING AV SEKSJON<br>Oppdeling av:<br>SNR: 3<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 13/109<br><br>Formål/sameiebrøk for denne seksjon:<br>SNR: 3<br>Formål: Bolig<br>Sameiebrøk: 20/109 |

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Dagbokført
24 SEP 1953 12534

# ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. G.nr. 27 b.nr. 1073 parsell 13 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

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

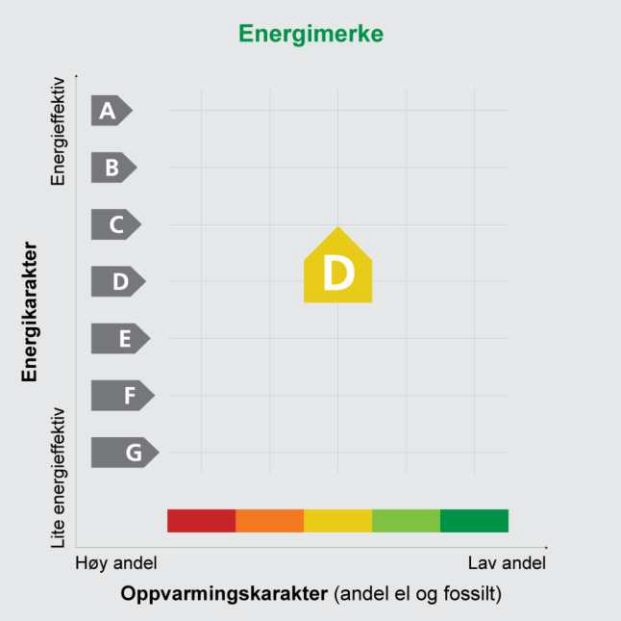
Oslo, den 18. 9. 1953

A/S Woxenbygg III
Johanna Jensen
Skjøteinnehaver.
Kaj Jensen

A/S Woxenbygg III
Johanna Jensen
Eier
Kaj Jensen

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Nordengveien 55 |
| Postnr | 0755 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 27 |
| Bnr. | 1073 |
| Seksjonsnr. | 3 |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-1060908 |
| Dato | 08.10.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Hanne Wahlquist |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

## Målt energibruk: 5 829 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 5 829 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 kg gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** **Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2:** **Luft kort og effektivt**
**Tips 3:** **Redusér innetemperaturen**
**Tips 4:** **Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1955 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 67 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Varmepumpe |
| **Varmepumpe:** | Henter varme fra jord/grunn/fjell |
| **Ventilasjon:** | Kun naturlig |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Nordengveien 55
Postnr/Sted: 0755 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.10.2019 19:46:54
Energimerkenummer: A2019-1060908
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Hanne Wahlquist

Gnr: 27
Bnr: 1073
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

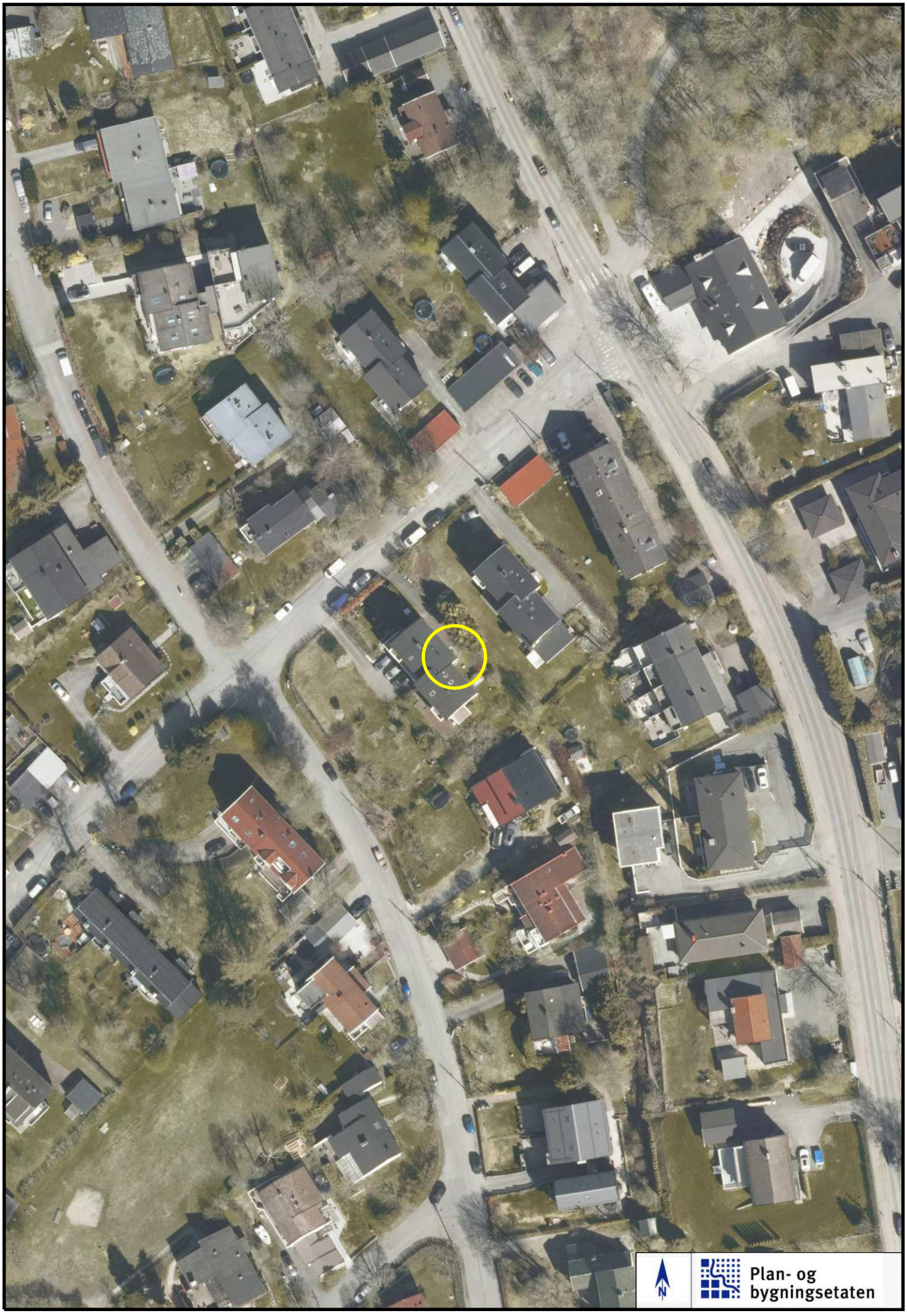
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

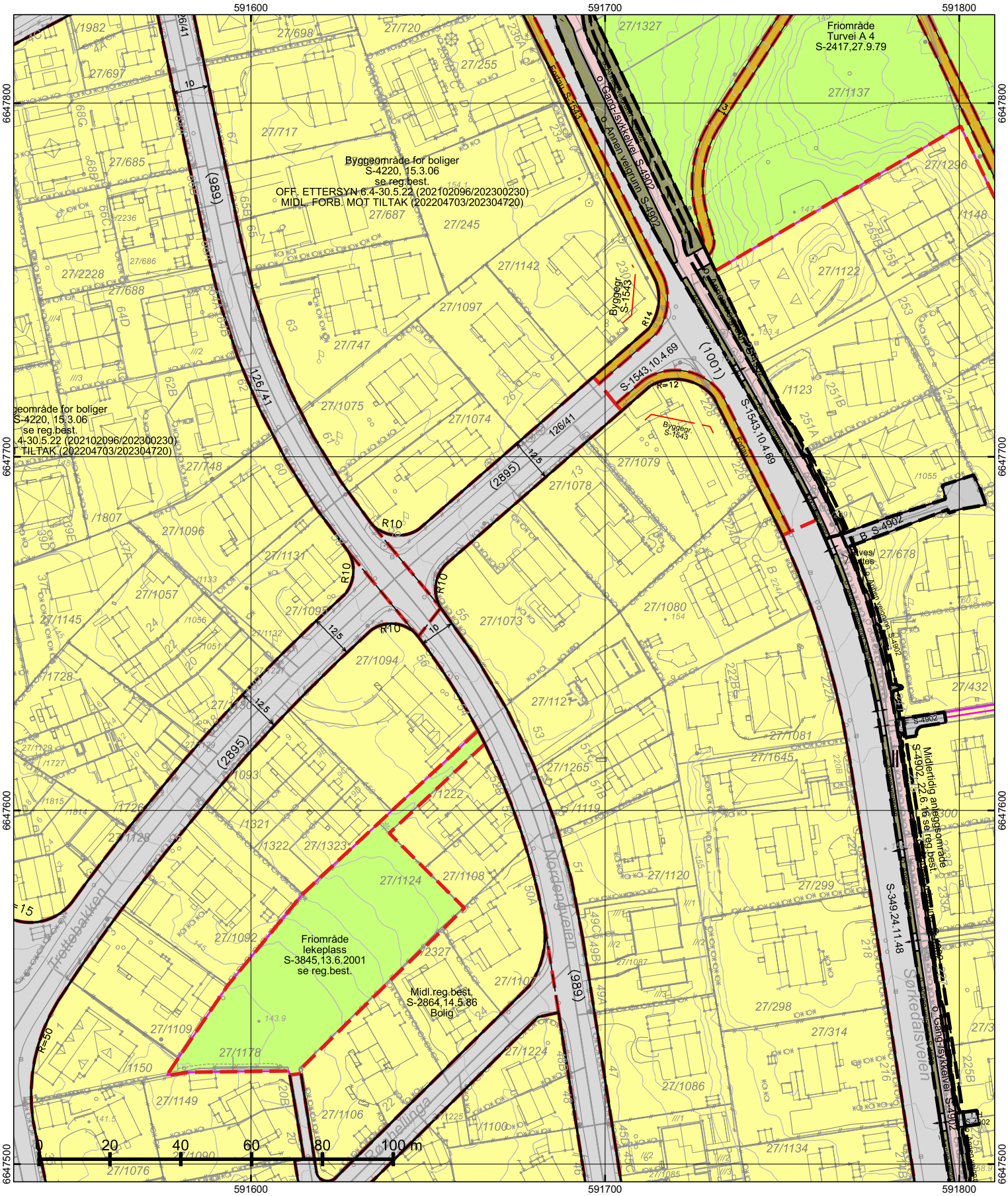
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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




Nordengveien 55 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 08.01.2026




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

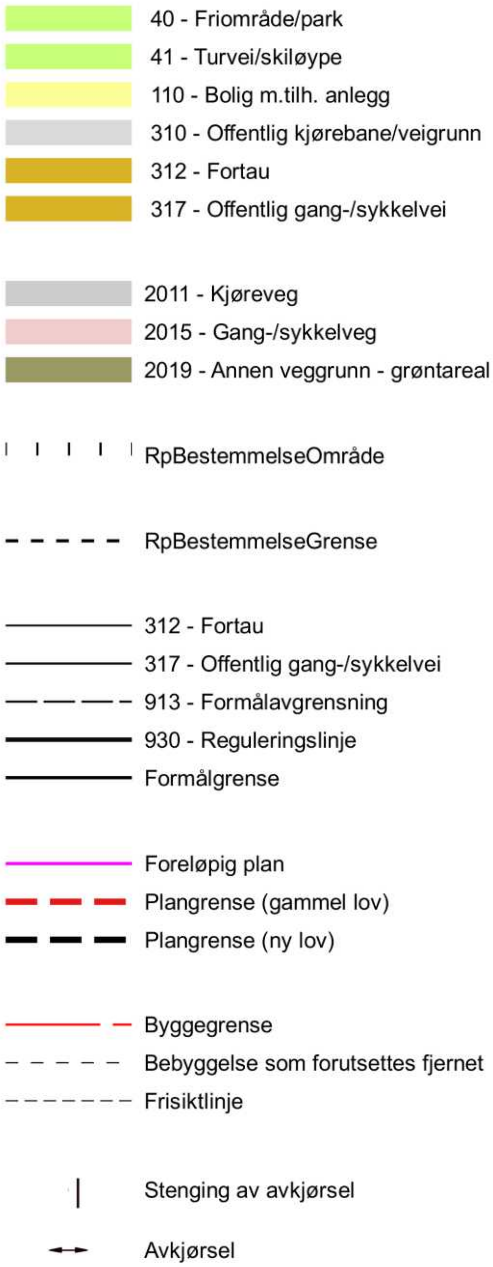
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

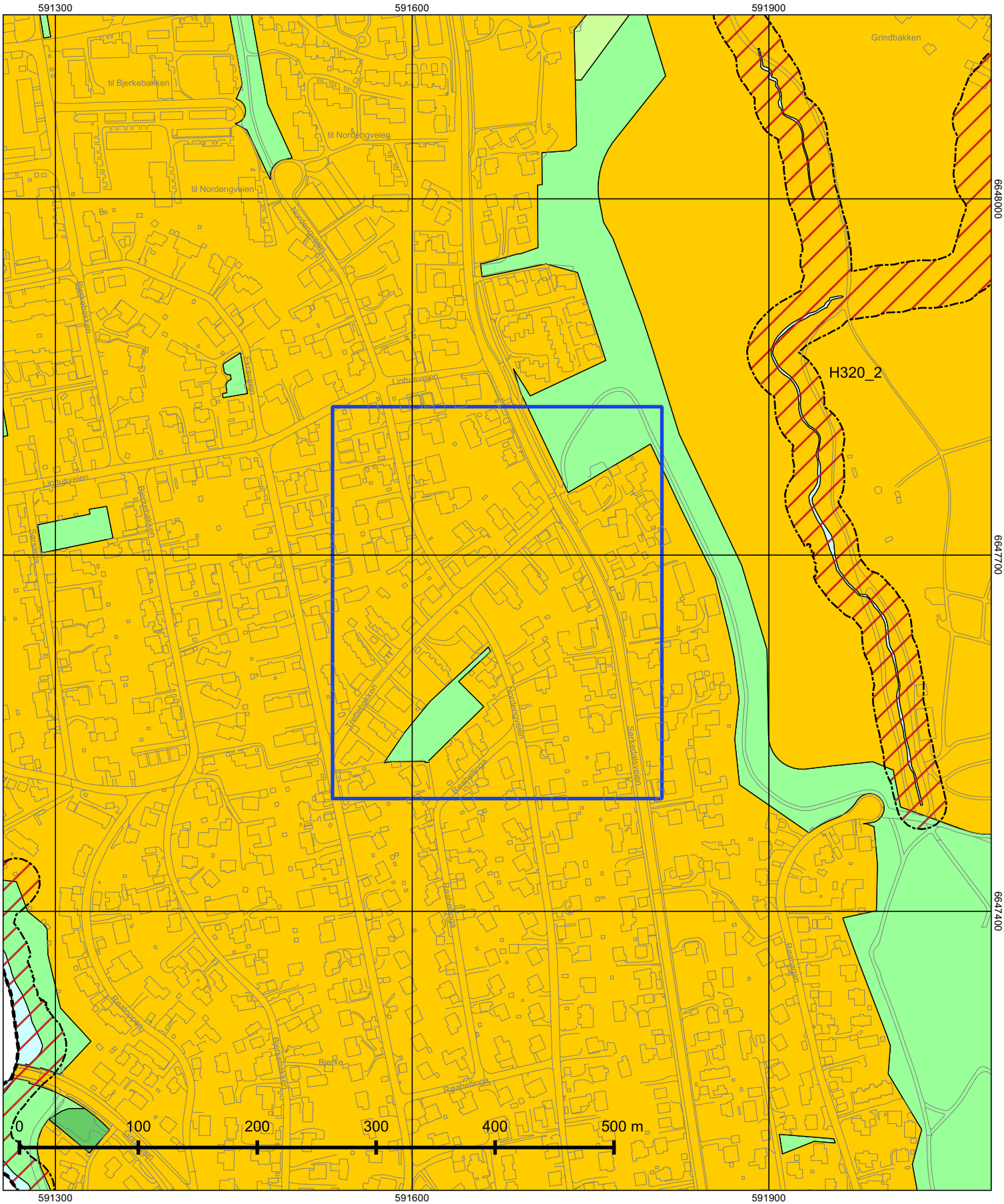
PlottID/Best.nr: 151423/ 86524639
Deres ref.:
Adresse: Nordengveien 55
Kommentar:
Gnr/Bnr: 27/1073

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151423/86524639
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

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

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

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

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

## § 2 Reguleringsformål

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

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

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

## § 4 Bebyggelsesplan

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

## § 5 Utomhusplan

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

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

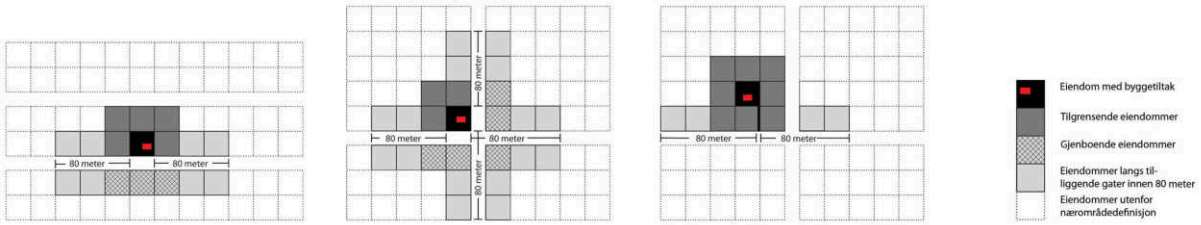
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

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

Følgende definisjoner legges til grunn:

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




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

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

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

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

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

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

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

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

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

Følgende unntak tillates:

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

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

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

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

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

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

## § 7 Utforming av bebyggelse

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

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

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

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

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

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

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

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

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

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

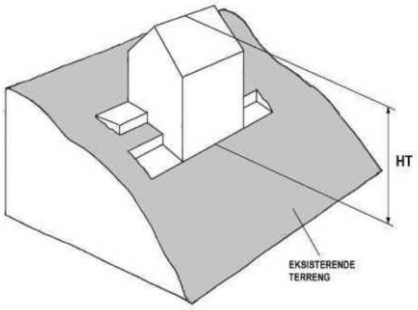
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

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

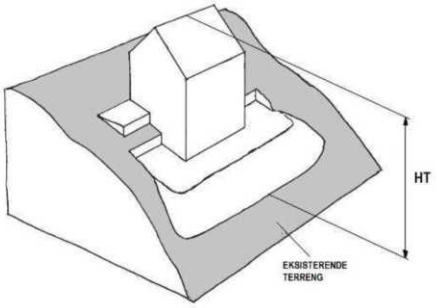
Følgende høyder tillates:

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

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




*Figur 2a*




*Figur 2b*

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

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

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

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

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

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

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

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

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

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

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

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

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

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

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

## § 13 Parkering

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

## § 14 Veier

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

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

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

## § 15 Støy

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

## § 16 Luftforurensing

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

## § 17 Jordforurensning

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

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

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

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

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

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

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

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

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

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

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

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

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

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# 12641

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

12641 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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

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

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

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

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

# Nordengveien 55

Nabolaget Røahagan - vurdert av 83 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Bogstad skole (1-7 kl.)<br>377 elever, 20 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Voksen skole (1-7 kl.)<br>524 elever, 24 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Huseby skole (1-7 kl.)<br>552 elever, 26 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 ...<br>475 elever, 23 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Hovseter skole (8-10 kl.)<br>689 elever, 48 klasser | 20 min<br>1.7 km |
| Persbråten videregående skole<br>650 elever, 25 klasser | 5 min<br>2 km |
| Ullern videregående skole<br>530 elever, 20 klasser | 11 min<br>4.8 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Linhusveien<br>Linje 41, 42, 42N | 3 min<br>0.2 km |
| Ekraveien<br>Linje 2 | 10 min<br>0.8 km |
| Sollerud<br>Linje 13 | 9 min<br>4.3 km |
| Lysaker stasjon<br>Totalt 8 ulike linjer | 11 min<br>6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 20 min<br>12.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Fossekallen barnehage (1-5 år)<br>27 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Montessoribhg - Solsikken Knerten ...<br>10 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Mølleplassen spesialbarnehage (1-5...<br>10 barn | 7 min<br>0.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Joker Røa | 8 min |
| Meny Røa | 12 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Røa Senter | 13 min |
| Vitusapotek Røa | 13 min |
| Røa Vinmonopol | 15 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Bogstad skole | 9 min |
| Gravdalsveien balløkke | 9 min |
| EVO Røa | 12 min |
| SATS Røa Trening&Bad | 16 min |

«Gode mennesker med gode verdier, uten å være snobbete :)»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

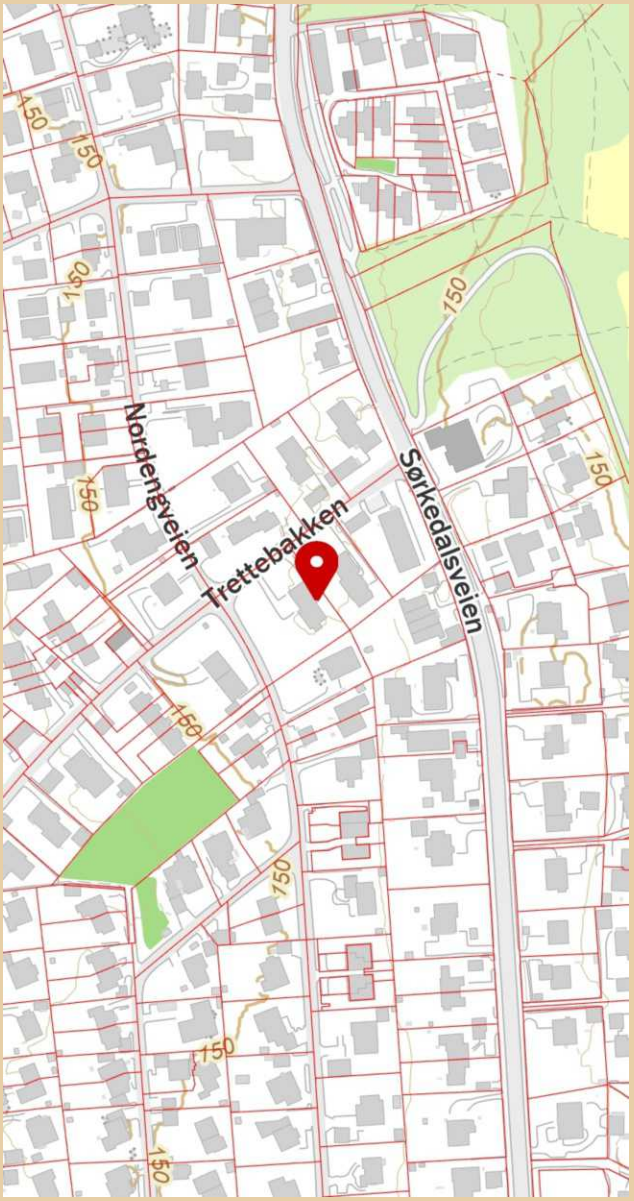
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 92/100

—

**Matvareutvalg**
Stort mangfold 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil




FINN
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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Nordengveien 55, 0755 Oslo
Gnr. 27, Bnr. 1073, Snr. 3, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251200


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Ole Eirik Thunshelle

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 907 69 275

**E-post:** ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

\+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning 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.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

5. 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.

---