

An aerial photograph of a modern, multi-story house under construction on a snowy hillside. The house features a mix of wood cladding, stone, and large glass windows. A balcony with a wooden railing is visible on the upper level. To the left, an older, traditional-style house with a gabled roof and a chimney is partially visible. The background is a dense forest of tall, thin trees, some evergreen and some bare. The ground is covered in snow, with some construction materials and a wooden fence visible in the foreground.

aktiv.

Enebakkveien 446 A og B, 1290 OSLO

**Byggeprosjekt - To halvpart
tomannsboliger under oppføring.**



Daglig leder / Eiendomsmegler

Marianne Lund Østhagen

Mobil 934 94 445

E-post marianne@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Stovner Senter Plan 3, 0913 OSLO



Eiendomsmegler/Fagansvarlig

Oda Øvergård Buvik

Mobil 400 18 851

E-post oda.buvik@aktiv.no

Aktiv Oslo Nord og Lørenskog

Byggeprosjekt - To halvpart tomannsboliger under oppføring.

Påstartet byggeprosjekt av 2 tomannsboliger på ca 171 kvm BRA pr. bolig + felles garasje med 2 plasser hver på totalt ca 70 kvm. Arealene er ikke kontrollert. Boligen er tegnet i funkisstil og vil ha en romslig og god planløsning med mye lys og vindusflater.

Boligene er over fire plan og består av:

Garasjeplan: Garasje, teknisk bod og sportsbod.

Underetasje: Gang, stue, soverom, bad og bad/vaskerom. Utgang til terrasse.

Første etasje: Soverom med eget bad, separat toalett, gang og stue/kjøkken.

Andre etasje: Gang, 3 soverom og bad. Enhet 2 har også bod i denne etasjen. Utgang til balkong og uteplass.

Byggeprosjektet ble påbegynt i 2019, prosjektet er stanset og bygget har stått ubeskyttet over en lengre periode. Det foreligger en tilstandsvurdering datert 31.10.24.

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 500 000,-	Soverom:	10
Omkostn.:	Kr 113 850,-	Antall rom:	14
Total ink omk.:	Kr 4 613 850,-	Gnr./bnr.	Gnr. 172, bnr. 181
Selger:	Romerike Sparebank	Snr.	1 og 2
		Oppdragsnr.:	1104250011
Salgsobjekt:	Tomannsbolig		
Eierform:	Eiet		
Byggeår:	2019		
BRA-i/BRA Total	343.2/402.2 kvm		
Tomtstr.:	1393 m ²		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Nabolagsprofil	39
Budskjema	85

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 343.2 m²

BRA - e: 59 m²

BRA totalt: 402.2 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 112.5 m² Kjellerstue, soverom, 2 bad og gang x2

Garasjeplan

BRA-i: 17.5 m² Teknisk bod og sportsbod x 2

BRA-e: 57.7 m² Garasje

1. etasje

BRA-i: 127.6 m² Stue/kjøkken, soverom, bad, wc og gang x2

2. etasje

BRA-i: 85.6 m² 3 soverom, bad og gang x2

BRA-e: 1.3 m² Bod i enhet nummer 2

Ikke målbare arealer

Arealene er hentet fra bygningstegninger datert 04.08.2021. Arealene er ikke kontrollert av takstmann eller megler. Det tas forbehold om at arealene kan avvike.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1393 m²

Tomtebeskrivelse

Skrående tomt. Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon.

Beliggenhet

Enebakkveien på Klemetsrud ligger i et familievennlig område sørøst i Oslo, kjent for sin ro og naturskjønne omgivelser. Området har nær tilgang til Østmarka, som byr på flotte turmuligheter året rundt, samt flere parker og grøntområder som gir gode rekreasjonsmuligheter for både barn og voksne.

For familier med barn finnes det flere skoler og barnehager i nærheten. Klemetsrud skole er den lokale barneskolen, og det finnes også ungdomsskoler og videregående skoler innenfor kort kjøreavstand. Videre er det et godt utvalg av barnehager i området, noe som gjør det praktisk for småbarnsfamilier.

Enebakkveien er godt tilknyttet kollektivtransport, med busser som gir enkel tilgang til Oslo sentrum og andre bydeler. Med kort vei til viktige hovedveier er området også ideelt for dem som pendler. Joker rett over gaten holder søndagsåpent.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Finn Heiberg Strømsvik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Det foreligger en tilstandsvurdering utarbeidet av Finn Strømsvik i Tekka byggeadministrasjon datert 31.10.24.

Innhold

Boligene er over fire plan og består av:

Garasjeplan: Garasje, teknisk bod og sportsbod.

Underetasje: Gang, stue, soverom, bad og bad/vaskerom. Utgang til terrasse.

Første etasje: Soverom med eget bad, separat toalett, gang og stue/kjøkken.

Andre etasje: Gang, 3 soverom og bad. Enhet 2 har også bod i denne etasjen. Utgang til balkong og uteplass.

Standard

Manglende ferdigstilling og vedlikehold gjør at eiendommen er et totalt renoveringsobjekt og det er usikkert hva som kan beholdes. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagte tilstandsrapport datert 31.10.24 og komplett byggesak på <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/main.asp?text=enebakkveien+446>.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er prosjektert en dobbelgarasje i underetasje på ca 70 kvm. Arealene er ikke kontrollert.

Diverse

Konkursboet har i henhold til avtale med panthaver Romerike Sparebank overført/abandonert eiendommen til banken, jf. kkl. § 117 c (såkalt uegentlig abandonering). Vi har meddelt til banken at erklæringen om overføring kan tinglyses dersom banken ønsker å overføre grunnbokshjemmelen (men da slik at det blir beregnet dok.avgift og tinglysingsgebyr). En mer praktisk løsning som vi antar er ønskelig er at banken fyller ut skjøte til kjøper og vedlegger abandoneringserklæringen som dokumentasjon for eierforholdet. Da blir grunnbokshjemmelen som kjent overført direkte fra skyldner til kjøper, og det blir kun beregnet dok.avgift og tinglysingsgebyr for en hjemmelsovergang.

Det gjøres oppmerksom på at selger, Romerike Sparebank AS er medeier i meglerselskap Romerike Eiendomsmegling AS.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 500 000

Kommunale avgifter

Kr 3 053

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse. Nåværende avgifter er kun for tomten.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen etter ferdigstillelse.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 172, bruksnummer 181, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Gårdsnummer 172, bruksnummer 181, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/172/181/1:

09.09.2002 - Dokumentnr: 58607 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2023 - Dokumentnr: 845267 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

31.10.2023 - Dokumentnr: 1212003 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

Org.nr: 994 524 941

Elektronisk innsendt

09.09.2002 - Dokumentnr: 58607 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2023 - Dokumentnr: 1212010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

Org.nr: 994 524 941

Elektronisk innsendt

09.08.2023 - Dokumentnr: 845267 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

301/172/181/2:

09.09.2002 - Dokumentnr: 58607 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.2023 - Dokumentnr: 845267 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

31.10.2023 - Dokumentnr: 1212003 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

Org.nr: 994 524 941

Elektronisk innsendt

09.09.2002 - Dokumentnr: 58607 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:172 Bnr:181

Gjelder denne registerenheten med flere

31.10.2023 - Dokumentnr: 1212010 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

Org.nr: 994 524 941

Elektronisk innsendt

09.08.2023 - Dokumentnr: 845267 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Utdrag fra byggesak:

21.09.2018 Rammetillatelse gitt PBE
22.06.2021 Gitt tillatelse planendring PBL
18.11.2021 Gitt tillatelse planendring garasje PBL
21.10.2022 Rettet tillatelse planendring ifm. situasjonsplan - PBE
06.02.2023 Tilsynsrapport PBE
12.07.2023 Tilsyn m/pålegg om tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE
24.07.2023 Arbeidet må stanses. Manglende brannpro.- PBE
24.08.2023 Endring av Tiltakshaver
09.09.2023 Ulovlig graving i Gangvei
20.09.2023 Stoppordre opphevet ifm. manglende brannpro - PBE
26.12.2023 Gjentatte klager fra naboer vedr. rasfare--Scansa oppført som tiltakshaver
05.09.2024 Opphør Ansv. søker
25.09.2024 Innhente ny Ansv. søker - PBE
24.10.2024 Pålegg om Tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og privat vei til eiendommen.
Eiendommen vil tilknyttes det kommunale ledningsnettet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen, og den er således uregulert.

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Prosjekter i nærområdet:

Enebakkveien 448 - Oppføring av 2 tomannsboliger
Saksnr: 202460714

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og deler av eiendomsmeglingsloven fravikes.

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

112 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

113 850 (Omkostninger totalt)

129 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

132 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 613 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 629 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 632 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 113 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Marianne Lund Østhagen
Daglig leder / Eiendomsmegler
marianne@aktiv.no
Tlf: 934 94 445

Oda Øvergård Buvik
Eiendomsmegler/Fagansvarlig
oda.buvik@aktiv.no
Tlf: 400 18 851

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lørenskog, Stovner Senter Plan 3
0985 OSLO

Salgsoppgavedato

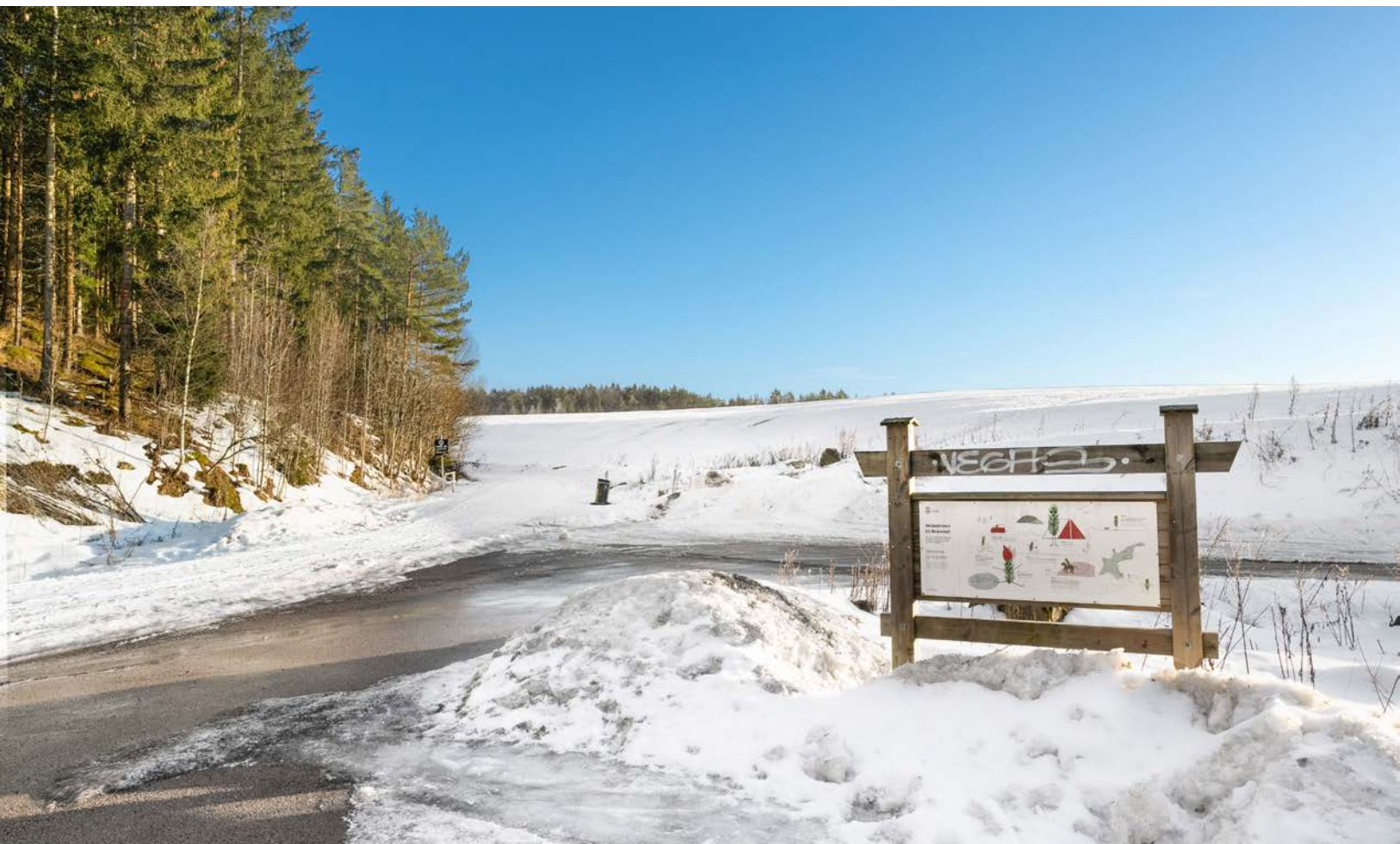
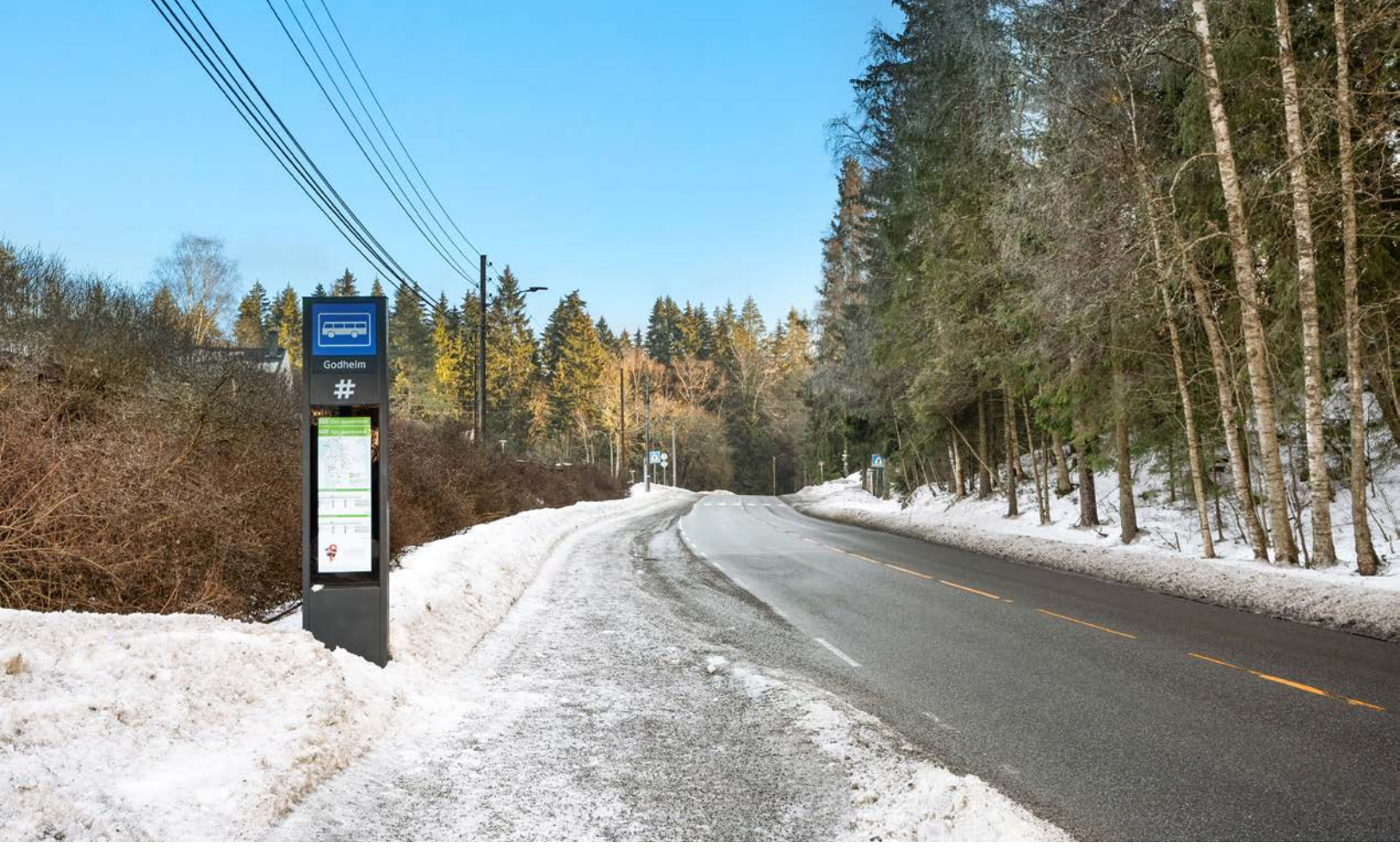
12.03.2025

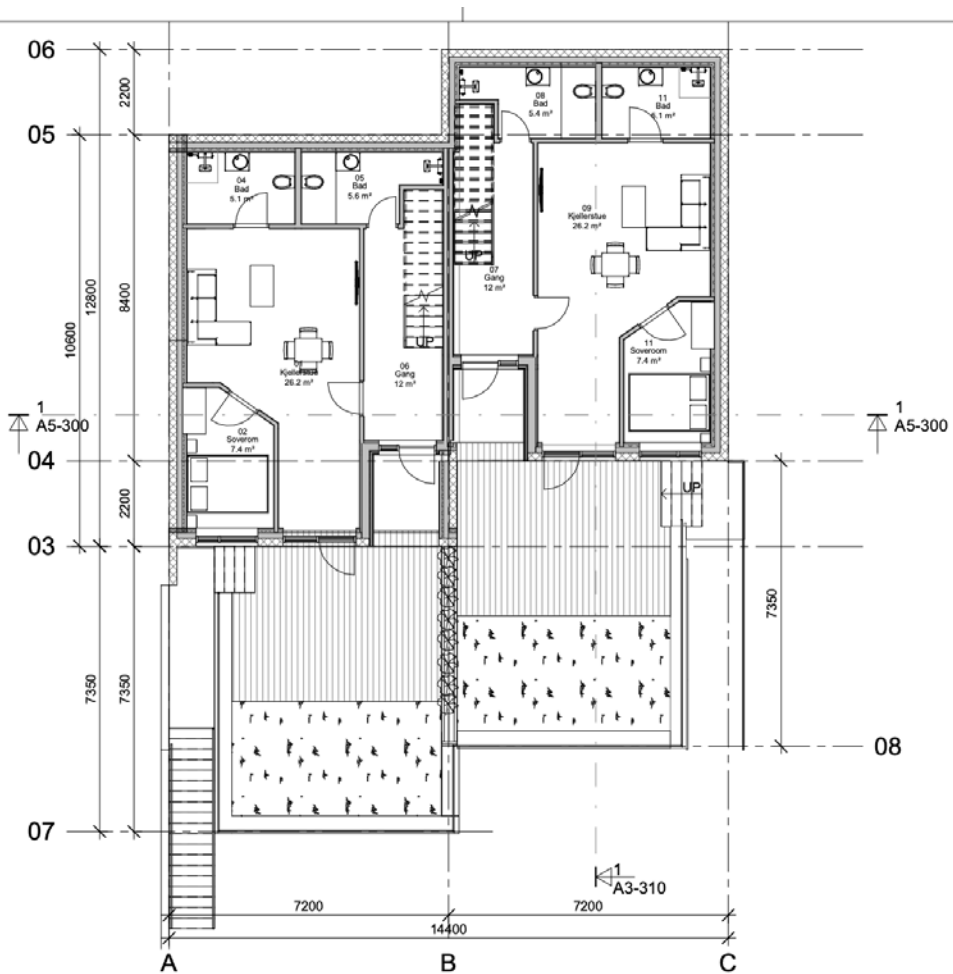
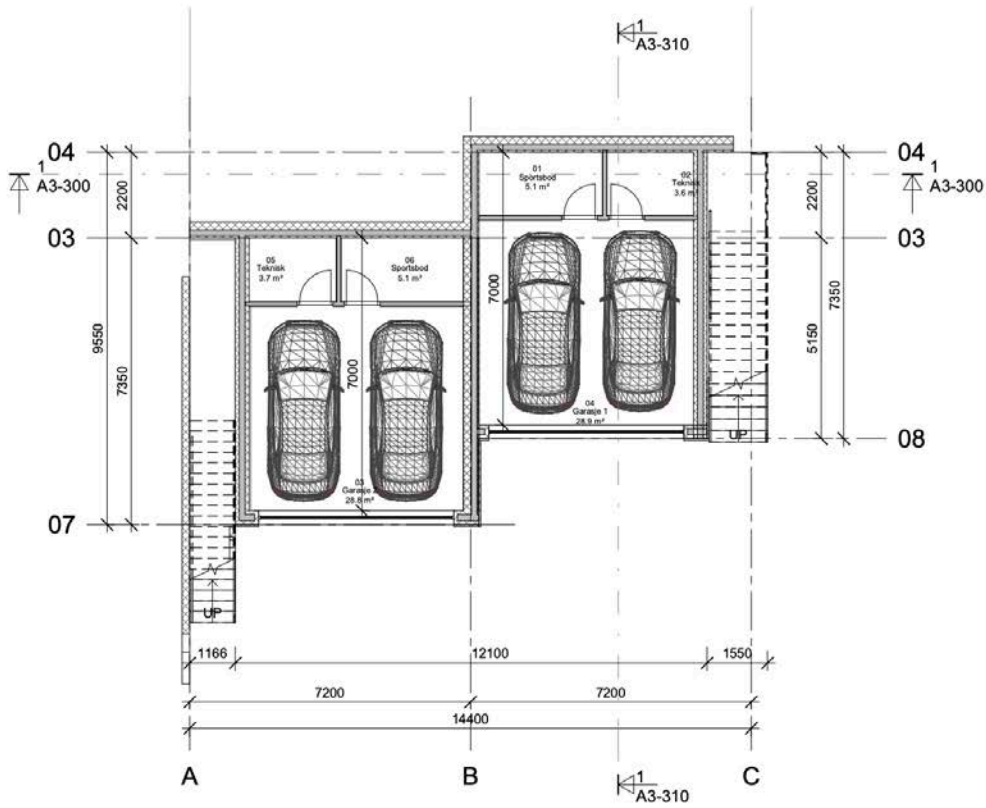


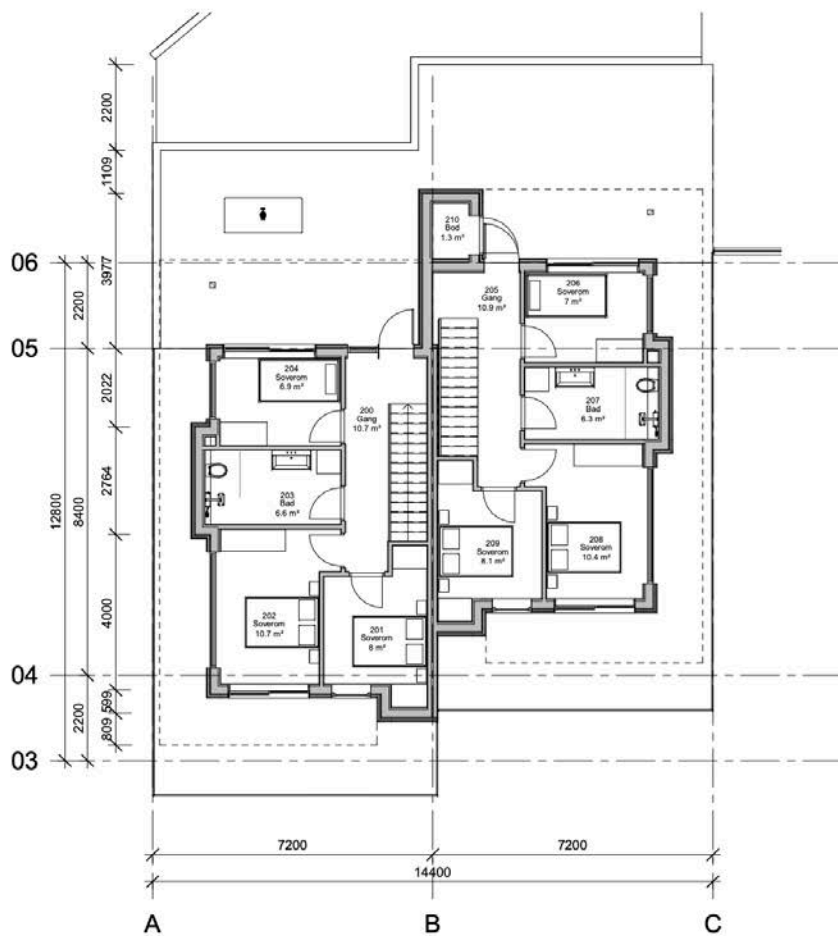
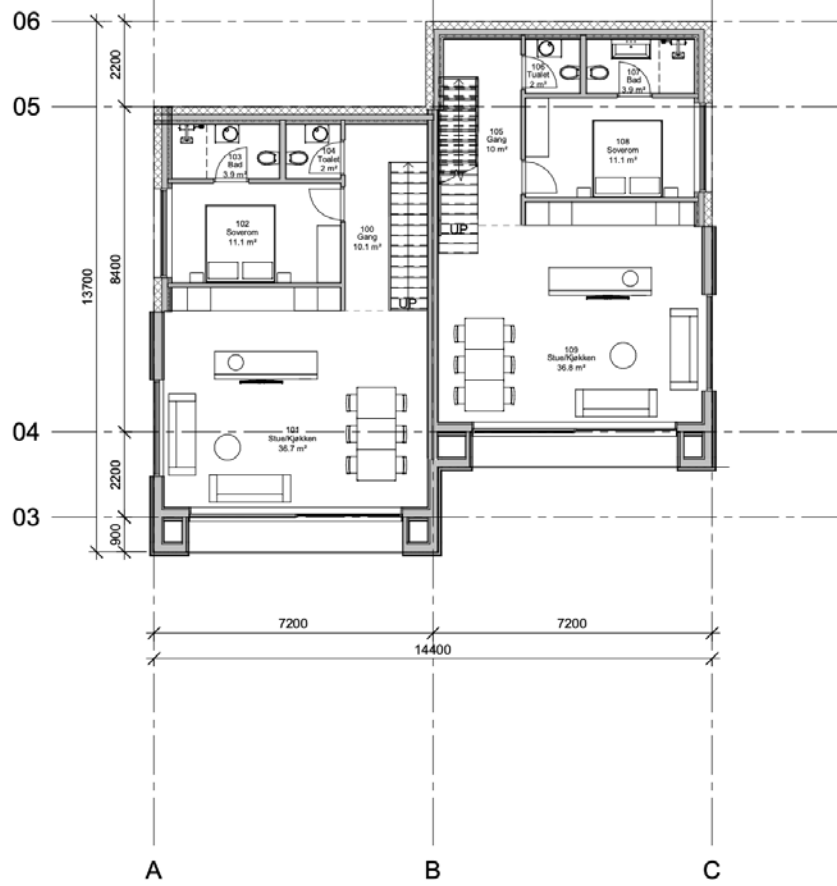














Tegningsnavn:
3D Perspektiv

Tegningnr.:
A3-400

Tegningsstatus:
SØKNADSTEGNING

AA AI
GM AI

MAISON
arkitektur | design

Tegnet av:
MAISON arkitektur | design
Brynsveien 3A
0667 Oslo
info@maison-ad.no

Prosjekt:
Enebakkveien 466

Gårdnr.:
172

Bruker:
104

Kommune:
OSLO



Oppdragsgiver:
Bjørnåsveien A/S

Dato:
04.08.2021

Målestokk:

Tegnet av:
AA

Prosjektnr.:
01-224

Revisjon:
-

3 04.08.21 Revision 3
2 07.07.21 SØKNADSTEGNING







Vedlegg



TILSTANDSVURDERING

Prosjekt Enebakkveien 446 / Bjørnåsen AS
Oppdragsgiver Romerike Sparebank AS
Kontaktperson Ola Brandseter Noss
Tekka Byggeadministrasjon AS
30.10.2024

Utarbeidet av : Finn Strømsvik
 Sidsmannskontroll Trond Dahl
 Dato 31.10.24
 Dato 31.10.24

TILSTANDSVURDERING					
NS 3451	Objekt	Beskrivelse av tilstanden med avvik fra referansenivå	Årsak til avvik	Tiltak og prioritering	Tiltak i dette prosjektet
1	Byggesak				
	Gnr/Bnr	172/181			
	Byggeår	Underoppføring			
	Type bygg/antall	2-mannebolig/1			
	Mottatt fra Romerike Sparebank	Statusskriv	28.05.2024 Statusrapport Provec AS 25.09.2024 Innhente ny Ansv. søker 10.06.2022 Mnd. Statusrapport		
	Utdrag fra Byggesak:		21.09.2018 Rammetillatelse gitt PBE 22.06.2021 Gitt tillatelse planendring PBL 18.11.2021 Gitt tillatelse planendring garasje PBL 21.10.2022 Rettet tillatelse planendring ifm. situasjonsplan - PBE 06.02.2023 Tilsynsrapport PBE 12.07.2023 Tilsyn m/pålegg om tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE 24.07.2023 Arbeidet må stanses. Manglende brannpro.- PBE 24.08.2023 Endring av Tiltakshaver 09.09.2023 Ulovlig graving i Gangvei 20.09.2023 Stopppordre opphevet ifm. manglende brannpro - PBE 26.12.2023 Gjentatte klager fra naboer vedr. rasfare--Scansa oppført som tiltakshaver 05.09.2024 Opphør Ansv. søker 25.09.2024 Innhente ny Ansv. søker - PBE 24.10.2024 Pålegg om Tvangsmulkt ifm. manglende sikring - PBE		
	Gjennomføringsplan Ansv. Foretak	pr. 05.09.2024			
2	Tegningsunderlag /Dokumenter				
	ARK	Rev. planer av 04.08.2021	Ny planløsning		
		Rev. situasjonskart 04.08.2021	Grunnet ny planløsning		
	LARK	Landskapsplan av 04.08.2019			
	Landskapsplan	Tilfredstiller ikke kravet om fall fra fasade på vestsiden			
	Overvannshåndtering	Skal ivareta fordrøyning og infiltrasjon			
	Notat fordrøyning og infiltrasjon	Tiltak ikke utført			
	Støttemurer	Konstruksjonstegninger mangler		Utarbeide konstruksjonstegninger for å ivareta jordtrykk	
	Sålefundamenter	Konstruksjonstegninger mangler			
	Rasjonduk, Isolering, diff sperre	Detallegnings/snitt mangler			
	Isolering mot grunnen	Prosjektert underlag mangler			
	Konstruksjonstegninger	Prosjektert underlag mangler generelt			
	Detallegninger	Prosjektert underlag mangler			
	Ventilasjon	Prosjektert underlag mangler			
	Elektroinstallasjoner	Prosjektert underlag mangler			
	Sanitærinstallasjoner	Prosjektert underlag mangler			
21	Golv på grunn				
21	Utløst på plassen av betong i garasje og U1.	Utløst mottatt bildedokumentasjon kan det i U1 er være benyttet dekkessystem tilsvarende øvrige etasjeskillere, noe kan være gunstig for å unngå muligheter for setninger. Det kan se ut som at det under golv i i deler av U1 ikke er tilbakefylt mot garasjevegg, men et frittbærende dekke.		Forutsetter ca 10cm påstøp eller oppføring i U1 som tilpasning mot deråpninger og evt varme i golv.	
21	Overvann og Dreneledninger	Beskrivelte anlegg for håndtering av overvann ikke levert eller utført. Dreneledninger ikke dokumentert	Manglende prosjektering	Blottlegging og inspeksjon av dreneledningssystem	
22	Bæresystemer				
22	Vegger, plan Garasje, U, 1, 2	Prosjektert underlag mangler			
22	Vegger plan 3	Prosjektert underlag mangler			
22	Etasjeskille, dekkessystem	Prosjektert underlag mangler			
23	Yttervegger				
23	Bærende yttervegger, plan Garasje, U1 og 1 etasje. Benyttet Thermoblokk, system fra Izodom 2000. Sålefundamenter ikke avdekket.	Det er generelt observert fuktighet på innsiden av vegger mot tilbakefylt terreng. Fukt /vannmansamling på betonggolv langs yttervegger med stedsvis tilgroing av moser. Endevegg på vestsiden i U1-etasje mot tilbakefylling/støttemur synes å være ute av lodd.	Det stilles spørsmål til om vegger mot terreng er utført iht. montasjeanvisning mht. membran og grunnmurspapp. Det fremgår ikke av mottatt bildedok. Det samme gjelder om vegger mot terreng er dimensjonert for ensidig jordtrykk.	Yttervegger mot terreng som er tilbakefylt må biotlegges for dokumentere utførelsen, samt utførelse av utvendig dreneledning. Det kan by på utfordringer å kartlegge dette på utsiden av garasjevegg under gulv i underetasjen.	Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
23	Bærende yttervegger, 2.etasje. Stenderverk av tre.	Innebygd trekonstruksjon både utvendig og innvendig.			
23	Fasade				
23	Råbygg er utvendig delvis kledd med glatlikant "lævepanel" med bakenforliggende duk. Luffet.	Arbeidene er ikke fagmessig utført og mangler generelt avslutninger mot tilstøtende bygningdeler	Manglende prosjektering. Mdlertidig tildekning av råbygg.		Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
23	Vinduer/dører				Terreng mot bygningen endres.

23	Vinduer/dører av plast av type Kømmerling	Vinduer og dører delvis montert med byggsjum. Noen dører mangler. Montasje er mangelfull og ikke ferdig utført. Delvis løse skyvedørseilt. Brekkasje/brudd i flere glassflater som følge av montasje eller hørverk. Mangler dokumentasjon .		U-verdi og sikkerhetsglass dokumenteres	
23	Garasjeporter	Mangler			
24	Innvendige overflater				
24	Sanitærrom	Fuktskader på veggplatef av OSB. Revet. Utført påstøp på bad og sanitærrom revet ut.	Feilkonstruksjon og fuktskader		Terreng mot bygningen endres. Etableres fall ut fra bygning.
24	Soverom, plan 2	Gipset og malt vegger og tak, men gipshimling er revet, sannsynligvis grunnet feil ved konstruksjon . Diffusjonsperre er ikke trukket ut i vindussmyg.	Feilkonstruksjon og fuktskader		
24	Rom plan U1 og 1 ikke utført.				
25	Dekker				
25	Bærende etasjeskiller/dekker over garasje og alle etasjer. Benyttet et dekkessystem fra Izodom 2000 som er utstøpt på plassert med betong.	Bæreretning/spennvidde mellom yttervegg og delelegg mellom boliger. Bæring/utveksling av dekke i utsparring for trapp synes å mangle.	Manglende prosjektering		
26	Tak				
26	Terrasse, dekke over garasje	Takmembran og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg.	Manglende prosjektering		
26	Terrasse, dekke over plan U1	Takmembran med manglende oppbrett og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg. Innstøpte trelekker i påstøp over membran underkjennes.	Manglende prosjektering		
26	Terrasse, dekke over plan 1	Takmembran med manglende oppbrett og løsning for vannavrenning ikke avdekket. Mangler avgrensning mot manglende parapet over yttervegg. Innstøpte trelekker i påstøp over membran	Manglende prosjektering		
26	Hovedtak over plan 2	Trekonstruksjon utført med 2x8", c-c 400, spv. 5200 mm, 200 mm isolering med overliggende hulrom og med diff sperre. Pålaskede kiler for fallfall. Overgang mellom utkraget kaldt tak over terrasser og varmt tak med luftgjekt over boligdelen synes ikke å være utført. Plan for takfall og avrenning mangler. Belagt med asfalt/papp.	Manglende prosjektering		
28	Trapper, balkonger m.m.				
28	Innvendige og utvendige trapper råstøpt betong			Utvendig Trapp mot Vest må sannsynligvis rives ifm. reetablering av ny støttemurskonstruksjon.	
	Tekniske anlegg				
31	Rørnett for sanitærinstallasjoner	Delvis montert med fordelingsanlegg	Manglende prosjektering		
36	Ventilasjon	Demontert	Manglende prosjektering		
40	Elektrisk anlegg	Installasjon er delvis utført i plan 2 og noe er demontert	Manglende prosjektering		
7	Utendørs				
71	Ingen vurdering	Meldt i byggesak PBE Oslo vedr., krav ifm. overvanshåndtering om fall fra bygning.	Manglende prosjektering		
72	Utvendige konstruksjoner				
72	Støttemurer mot Vest	Eksisterende støttemurer består i dag av flere systemer som utstøpte murblokker, termoblokk og stablesteinsmur. Stablesteinsmur synes utfra bildedok. å ha blitt erstattet av en tidligere løsning med murblokker. Den høyeste vegg på utsiden av utvendig adkomstrapp har på grunn av ensidig jordtrykk fått flere sprekker og kraftig utbuling. Utfra mottatt bildedokumentasjon synes hele løsningen i skråning som utfagmessig utført. Hjørnet mot sørvest synes å være et utkraget dekke	Støttemurer er ikke konstruert for å kunne ivareta ensidig jordtrykk fra skråning mot nabo i vest.	Støttemurer mot terreng krever en dimensjonert og armert konstruksjon i samvirke med såle for å ivareta ensidig jordtrykk fra skråning.	Dette er en KRITISK TILSTAND i forhold til sikkerhet. Må erstattes av en ny konstruksjon. Utfra byggesak ser skråning mot nabo i vest til å ha vært et kritisk område under hele byggeprosessen med stadig fare for utsklidning og sikring. Ved en evt. reetablering av en ny støttemurskonstruksjon vil dette være en kritisk operasjon under utførelse.
73	Utendørs VVS				
73	Vann og avløp	Ikke tilkoblet grunnet manglende tilatelse fra VAV Oslo kommune.	Manglende prosjektering		
73	Utv. fordrøyningsanlegg	Ikke levert /montert			

Enebakkveien 446 / Bjørnsen AS		
Alle kostnader er angitt eks mva, basert på 2024 kostnadsnivå. Ref hjelpekalkyle utbedringskostnader		
Kostnader	TG2	TG3
Bygg		kr 3 980 000
Bygningsfysikk	kr 0	kr 0
VVS-installasjoner	kr 0	kr 0
Elektroinstallasjoner	kr 0	kr 0
Tele og automatisering	kr 0	kr 0
Andre installasjoner	kr 0	kr 0
Utendørs	kr 0	kr 1920000
Sum entreprisekostnader		kr 5 900 000
Rigg og drift, 15 % av entreprisekost		kr 885 000
Generelle kostnader, 15 % av entreprisekost		kr 885 000
Sikkerhetsmargin, 15 %		kr 885 000
Sum byggekostnader		kr 8 555 000
Sum byggekostnader TG2 og TG3	kr 8 555 000	
Sum byggekostnader TG2 og TG4 inkl mva	kr 10 693 750	

"verdi av råbygg" inkl mva iht kalkyle basert på Holtepros kr 12 851 941

reduksjon av "verdi" / utbedringskostnader inkl mv kr 10 693 750

"Restverdi" råbygg kr 2 158 191

Tomteverdien er ikke medregnet i denne vurderingen

Det er ikke tatt med/vurdert kostnader for å hente tilbake ansvarlig søker og prosjekterende for nødvendig offentlige godkjenninger i byggesaken

Hentet fra Holteprosjekt "budsjett"

tilpasset fra konsepthus/tomannsbolig vertikaldelt justert til kun å omhandle råbygg med støttemur

Kontoer NS3453	råbygg normal standard
1 - Felleskostnader	746 493
2 - Bygning	6 867 973
3 - VVS-installasjoner	257 500
4 - Elkraft, generelt	19 436
5 - Tele og automatisering, generelt	-
6 - Andre installasjoner generelt	-
Huskostnad	7 891 402
7 - Utendørs generelt	1 082 195
Entreprisekostnad	8 973 597
8 - Generelle kostnader	1 307 956
Byggekostnad	10 281 553
9 - Spesielle kostnader	-
10 - Merverdiavgift	2 570 388
Basiskostnad	12 851 941
11 - Forventede tillegg (ink MVA)	-
Forventet projektkostnad	12 851 941
12 - Usikkerhetsavsetning (ink MVA)	-
Kostnadsramme	12 851 941
13 - Prisregulering (ink MVA)	-
m²/BTA	24955,22536
Totalt areal	515
Totalt	12851941,06

råbygg normal standard (515,00 m²)

Hovedkont	Underkont	Kontoer	NS3453	Underkontnavn	Kostlinjenavn	Basistekst	Kostlinjesum	Underkontsum	Hovedkontsum
1	Felleskostnader					Omfatter entreprenørens kostnader knyttet til rigg, drift, byggeplassadministrasjon og tilsvarende			746492,50
	10	Felleskostnader generelt				Omfatter entreprenørens felleskostnader Tilrigging og nedrigging av brakker, stillaser, kraner, byggeplassjerde,		0,00	
	11	Tilrigging og nedrigging av byggeplass				produksjonsstasjoner, midlertidig ankomst, øvrig øse kostnader til plassering av alle faste inntak, på stedet. Veier, plasser, provis, for tekniske anlegg, brakker, lagre, kraner og transportmidler, oppsett av stillaser, rigging av produksjonsmidler, sluttrensing og etablering av målreferanser. Dritt av brakker, stillaser, kraner, byggeplassjerde, produksjonsstasjoner, midlertidig ankomst, øvrig midlertidig infrastruktur, osv.	258344,60	258344,60	
					Rigging osv. - fra KN				
	12	Drift av byggeplass				Utgjør til forsikring, kapakkost., sikkerhetsstillelse, vedlikehold rigg, drift kontor, lagre, transportanl., prod. anlegg, vinterarb., vakthold, renhold, rydding, avfallsdeponering, prøvetaking, utførelses- og kvalitetskont. og registreringer	412000,00	412000,00	
					Drift av byggeplass - fra KN				
	13	Byggeplassadministrasjon				byggeplassadministrasjon, administrasjon av eget kontraktarbeid, og kontraktarbeid ved side- og underentrepriser, og kostnader ved å ivareta		0,00	
	14	Prosjektering, kontroll og dokumentasjon				Arbeidsmiljølovens krav Entreprenørens egne tjenester, eller konsulenter eller innkjøpte tjenester		0,00	
					Provisjonskostnader	Provisjonskostnader for å ivareta brukers drift i byggeperioden. Provisjonskostnader, tekniske anlegg og infrastruktur. Med provisjonskostnader bygges midlertidige lokaler for brukere i byggeperioden		57201,05	
	15	Provisjonskostnader				Hjelpearbeider for tekniske installasjoner på spesifiserte arbeider som f.eks. hovedgrøfter, innvendige grøfter, sjaktvegger og andre føringsveier samt innstøping/innpussing av alle tekniske gjennomføringer.	57201,05		
					Provisjonskostnader - fra KN				
	16	Kapitalytelser				Med kapitalytelser menes forsikringer, sikkerhetsstillelse og garanti, valutakostnader, ekstraordinære prisreguleringer, osv.		0,00	
	17	Risikoavsetning				Entreprenørens risikoavsetning (for eksempel ved samspillkontrakter)		0,00	
	18	Skal ikke benyttes						0,00	
	19	Andre felleskostnader						18946,85	18946,85
					Andre felleskostnader - fra KN				
2	Bygning					Kostnader FDV-dokumentasjon.	18946,85		6867973,05
	21	Grunn og fundament				Omfatter bygningsmessige deler Konto 21 omfatter arbeider med byggegrube, fundamentering og gjenfylling. Drenering og fjerning av vegetasjon kommer også her. Det er viktig at de geotekniske forhold ikke mark.	1225442,50	1225442,50	
					Grunn og fundament - fra KN				
	22	Bæresystemer				Konto 22 omfatter bærende konstruksjoner og brannisolasjon. Systemer som er en integrert del av vegger og andre bygningsdeler er ikke med her	70421,10	70421,10	
					Bæresystemer - fra KN				
	23	Yttervegger				Konto 23 omfatter yttervegger som er en vesentlig kostandsbærer. Byggets geometri og materialvalg er avgjørende.	2004400,60	2004400,60	
					Yttervegger - fra KN				
	24	Innervegger				Konto 24 omfatter innervegger og innvendig kledding av yttervegger.	412000,00	412000,00	
					Innervegger - fra KN				
	25	Dekker				Bindingsverk av tre 36x98mm isolert med hvitmalt MDF-plater, ferdig malte tak og gulvster. Massive hvitmalt dører.	1686928,85	1686928,85	
					Dekker - fra KN				
	26	Yttertak				Konto 25 omfatter dekkekonstruksjoner, gulvbelegg og himlinger etc. Plaststøpt dekke 300mm isolasjon og bjelkelag av I-profiler, 70x300mm, fullisolert med eik parkett og ferdig malte plater i himling. Enkel belasting.	1173025,80	1173025,80	
					Yttertak - fra KN				
	27	Føti inventar				Konto 26 omfatter yttertak. Pass på avløp og isdannelse. Vær varsom ved bruk av store glassstak. Tak av lettinkorelementer teknet med sveiset membran, isolert med 300mm isolasjon. Innvendig nedfjoret og ferdigmalt skyggepanel i himling.	0,00	0,00	
	28	Trapper, balkonger m.m				Ferdigmalt taklister.	295754,20	295754,20	
					Trapper, balkonger, m.m. - fra KN				
	29	Andre bygningsmessige deler				Konto 27 omfatter fast inventar. Det kan være viktig å spesifisere kantoen gjennom egne lister for å få avregning mot sanitær og elektrisk. Konto 28 er selvforklarende. Tretrapper med rekkeverk av Furu. Rekkeverk av glass og stål, akterasser med trykkimpregnet	0,00	0,00	
3	VVS-installasjoner					Omfatter rør- og ventilasjonstekniske installasjoner for drift av bygning og for irkomhet i bygget			257500,00
	31	Sanitær				Konto 31 omfatter vann- og avløpsledninger og utstyr i og under bygg, og 1 meter ut fra	257500,00	257500,00	
					Sanitær - fra KN				
	32	Varme				Konto 32 omfatter ledningsnett for varmeanlegg, utstyr, kjeler og varmevekslere etc.	0,00	0,00	
	33	Brannsløkking				Konto 33 omfatter sprinkleranlegg og manuelt slukkeutstyr	0,00	0,00	
	34	Gass og trykkluft				Konto 34 omfatter gass- og trykkluftanlegg. Dette er spesialanlegg som må kalkuleres særskilt i hvert enkelt tilfelle.	0,00	0,00	
	35	Proseskjøling				Konto 35 omfatter kjøle- og frysersanlegg for næringsmidler, ishall osv. Komfortkjøling se 037	0,00	0,00	
	36	Luftbehandling				Konto 36 omfatter luftkanalanlegg, kjølehimling, ventilasjonsaggregater, fancoil etc.	0,00	0,00	
					Konto 37 omfatter røranlegg med pumper, ventiler, tanker etc. for distribusjon av kjølt vann fra kjølemaskin til forbrukersteder.	0,00	0,00		
	37	Komfortkjøling				Konto 38 omfatter renseslepp og innendørs fontener og springvann	0,00	0,00	
	38	Vannbehandling					0,00	0,00	
	39	Andre VVS-installasjoner					0,00	0,00	
4	Elkraft, generelt					Omfatter elkrafttekniske installasjoner for drift av bygning og for irkomhet i bygget			19436,10
	41	Bassininstallasjoner for elkraft				Konto 41 omfatter kanaler, skinner og kabelbroer, lynvern, jording etc.	19436,10	19436,10	
					Bassininstallasjon for elkraft - fra KN				
	42	Høyspent forsyning				Jording i henhold til gjeldende forskrifter med jordslektode som hovedford og utjevning til ledende anleggsdeler.	19436,10	19436,10	
					Høyspent forsyning			0,00	
	43	Lavspent forsyning				nettstasjoner	0,00	0,00	
					Lavspent forsyning			0,00	
	44	Lys				Konto 43 omfatter inntaks- og stigeledninger, hoved- og underfordelingsanlegg. Fordeling for VVS inngår normalt under VVS-anlegg.	0,00	0,00	
					Lys	Konto 44 omfatter kursopplegg og belysningsutstyr. Nøddlys faller under dette	0,00	0,00	

	45	Elvarme		Konto 45 omfatter kursopplegg, varmeovner og -kabler, elektrisk etc.		0,00	
	46	Reservekraft		Konto 46 omfatter utstyr for nød- og reservekraft		0,00	
	49	Andre elkraftinstallasjoner				0,00	
5		Tele og automatisering, generelt		Omfatter tele- og automatiseringsinstallasjoner for drift av bygget og for virksomhet i bygningen			0,00
	51	Basissinstallasjoner for tele og automatisering		Konto 51 omfatter tele- og automatiseringsfordeling mens kabelbroer etc.		0,00	
	52	Integrert kommunikasjon		Konto 52 omfatter sprednettet for IKT. Telefordeling faller under 051		0,00	
	53	Telefoni og personsøking		Konto 53 omfatter telefonsentral og telefonutstyr, personsøkeranlegg etc.		0,00	
	54	Alarm og signalsystemer		Konto 54 omfatter opplegg for brann-, innbruddsalarmer, adgangskontroll etc.		0,00	
	55	Lyd og bildesystemer		Konto 55 omfatter opplegg for TV-anlegg, intern-TV, lyd-anlegg og AV-utstyr		0,00	
	56	Automatisering		Konto 56 omfatter kursopplegg for sentral driftskontroll mens øvrig del av anlegg inngår i		0,00	
	57	Instrumentering		Konto 57 brukes der instrumentering er av en slik art at det er hensiktsmessig og trekke det ut for		0,00	
	58	tom				0,00	
	59	Andre installasjoner for tele og automatisering				0,00	
6		Andre installasjoner generelt		Omfatter installasjoner som ikke kommer under kontor over, som heiser, prefabrierte deler osv			0,00
	61	Prefabrikkerte rom		Konto 61 omfatter ferdig bygde rom som brukes til byggeplass, samt rom som leveres som ferdige moduler		0,00	
	62	Person- og varetransport		Konto 62 omfatter alle typer heisanlegg		0,00	
	63	Transportanlegg for småvarer		Konto 63 omfatter alle transportinnretninger som ikke inngår i konto 62.		0,00	
	64	Sceneteknisk utstyr		Konto 64 omfatter all sceneteknikk som tepper, lyd, lys osv		0,00	
	65	Avfall og stavsuging		Konto 65 omfatter utstyr og ledningsnett for transport og behandling av stov og avfall		0,00	
	66	Fastmontert spesialutrustning for virksomhet		Konto 66 omfatter spesialutrustning og utstyr som krever bygningsmessig tilpassning og/eller fast tilknytning til infrastruktur		0,00	
	67	Løst spesialutrustning for virksomhet		Konto 67 omfatter løst utstyr som ikke krever tilpassninger eller infrastruktur		0,00	
	68	tom				0,00	
	69	Andre tekniske installasjoner				0,00	
7		Utendørs generelt		Umfatter alt utenfor bygget og innenfor tomtegrenser. Utenfor bygget defineres som 1 meter utenfor bygningskropp. Arbeid med byggeplass som drenering og igjennfylling osv			1082195,40
	71	Bearbeidet terreng		Konto 71 omfatter terrengendring, forsterkning og sikring		0,00	
	72	Utendørs konstruksjoner	Tørrmur	Konto 72 omfatter konstruksjoner i terreng som trapper, støttemurer, basseng, hjelpearbeider for VVS og elektroinstallasjoner, gjerd, porter etc.	782195,40	782195,40	
	73	Utendørs røranlegg		importert from kn 1			
	74	Utendørs elkraft		Konto 73 omfatter VVS-tekniske arbeider utenfor grunnmur		0,00	
	75	Utendørs tele og automatisering		Konto 74 omfatter elektrotekniske arbeider for utendørsfunksjoner		0,00	
	76	Veger og plasser		Konto 75 omfatter teletekniske arbeider for utendørsfunksjoner		0,00	
	77	Parker og hager		Konto 76 omfatter terrengarbeider, bærelag, dekke og kompletterende arbeider for veier og		0,00	
	78	Utendørs infrastruktur		Konto 77 omfatter terrengarbeider og grøntanlegg for parker og hager		300000,00	300000,00
	79	Andre utendørs anlegg	underlag for asfaltert parkeringsplass for lett importert from kn 1		300000,00		
8		Generelle kostnader					1307955,80
	80	Generelle kostnader, generelt		Umfatter byggherres generelle kostnader		0,00	
	81	Prosjektering og utredning i tidlig fase		Kostnader knyttet til konseptvalg/utredning, mulighetsstudier, tidplananalyse, konsekvensanalyse og konsept, tom- og funksjonsprogram, byggeprogram, og eventuelle medgåtte kostnader		0,00	
	82	Prosjektering	Prosjektering - fra KN	inkludert spesialrådgivere som for eksempel på brann, geoteknikk, akustikk, bygningsfysikk, miljø, energi, BIM, osv. All prosjektering skal som hovedregel plasseres her, men kan ved totalentrepriser også plasseres under 014	122467,00	122467,00	
	83	Administrasjon	Administrasjon - fra KN	Prosjektering ifm. byggesøknader, komplettering, kontrahering, kontroll, Brann-, HMS- og FDV-dokumentasjon.	192867,50	192867,50	
	84	Bikostnader	Bikostnader - fra KN	rostene omfatter kun administrasjon som igger under byggherrene. Kostnadene inneholder prosjekt- og byggeplasskontroll, juridisk bistand, kontrollarbeid og arbeid i forbindelse med Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)	92576,40	92576,40	
	85	Forsikringer, gebyrer, og lignende	Forsikringer, gebyrer - fra KN	Prosjekt- og byggeledelse. Kontrollordninger ifm ny plan- og bygningslov.	900044,90	900044,90	
	86	Medgåtte kostnader		Bikostnader inneholder kostnader som kopiering, projekthotell, modeller, studiereiser og etablering og drift av byggherres prosjektontor		0,00	
	89	Andre generelle kostnader		Kopiering, reiser og dietter, telefon, modeller o.l.		0,00	
9		Spesielle kostnader		Prosjektering og byggeledelse. Forsikringer og sikkerhetsstillelse. Anleggsideag til infrastrukturtiltak, etablering av trafo, fremføring av fjernvarme, osv. Her er det mulighet for å legge inn medgåtte kostnader før prosjektstart, som prosjektering og utredning. Fysiske tiltak. Prosjekter som er stoppet tidligere av forskjellige grunner			0,00
	90	Generelt		Prosjekt- og byggeledelse. Forsikringer, gebyrer og avgifter (ikke MVA). Beløpet vil i noen tilfelle være dekkende i andre ikke. Det anbefales å ta kontakt med den aktuelle kommune i hvert tilfelle.	900044,90	900044,90	
	91	Løst inventar og utstyr		Kostnader som har påløpt i tidlig fase i forbindelse med prosjektering og entrepriser osv		0,00	
	92	Tomt		Omfatter byggherres spesielle kostnader som rådgivningsutstyr, slik som arbeidsgrensesnittavklaringer mot utstyr medtatt i konto 02 til 07. Disse varierer fra prosjekt til prosjekt.		0,00	
	93	Finansiering		Bygg og installasjonspåvirkelige konsekvenser (byggningsmessige og tekniske) skal inngå i 02 til 07		0,00	
				Kostnader knyttet til erverv og klargjøring av tomt. Kostnader og tiltak i forbindelse med forminner og andre spesielle tilfeller. Inkludert gebyrer, avgifter, og honorarer		0,00	
				forrettsutgifter, byggebåren, egenkapital, mm. i.e. utkjøp av leiekontrakter, kompensasjon til leietager. Offentlige eller private støtteordninger legges inn med negativt fortegn		0,00	

			Meglerhonorar forbundet med salg eller utleie. Kostnader forbundet med prospekter, visningsrom, visningsleiligheter, annonsekampanjer, osv	0,00	
94	Salgskostnader		Med midlertidige bygg menes erstatningslokaler for brukerne i byggeperioden	0,00	
95	Midlertidige bygg			0,00	
96	Kunstnerisk utforming			0,00	
99	Andre spesielle kostnader			0,00	
10	Merverdiavgift		Merverdiavgift for konto 01 til 09 Avsetning utover basiskostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet for prosjekteringskostnaden.		0,00
11	Forventede tillegg (ink MVA)		Fastesettes ofte etter usikkerhetsanalyse Avsetning utover projektkostnaden for å oppnå ønsket sikkerhet mot overskridelse av kostnadsrammen. Fastesettes ofte etter Eventuelle prisreguleringer i byggeprosjektet		0,00
12	Usikkerhetsavsetning (ink MVA)				0,00
13	Prisregulering (ink MVA)				0,00
	131	Prisregulering frem til byggestart			0,00
	132	Prisregulering i byggeperioden			0,00

PROSJEKT : budsjettoverslag

Sist revidert : DD.MM.ÅÅÅÅ

Kalkyleskjema

BTA: 515

1	Felleskostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
1.1	Rigging osv	295 000	572,8		5% av 2-8 + 1.8
1.2	Drift av byggeplass	590 000	1 145,6		10% av 2-8+1.8
1.3	Entrepriiseadministrasjon	0	0,0		4% av side (tekn,H,kjøkken,cons)
1.4	Andre felleskostnader		0,0		
1.8	Hjelparbeider for tekniske anlegg		0,0		
	SUM Felleskostnader	885 000	1 718,4		
2	Bygning	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
2.0	Rivingsarbeider og forberedende arbeider		0,0		
2.1	Grunn og fundamenter		0,0		
	grave opp rundt huset og legge ny drenering	800 000	1 553,4		
	ny utvendig membran under bakken på yttervegg og skillevegg mot garasje + ny knotteplast	450 000	873,8		
2.2	Bæresystemer		0,0		
2.3	Yttervegger		0,0		
	vinduer byttes (ta ut gamle og inn med nye)	680 000	1 320,4		
	rive utvendig panel og sette opp ny	900 000	1 747,6		
	plan og loddavvik rettes opp	300 000	582,5		
2.4	Innervegger		0,0		
2.5	Dekker		0,0		
2.6	Yttertak		0,0		
	yttertak over 2 etg rives, nytt tak etableres med tekking, bjelkelag gjennbrukes	600 000	1 165,0		
2.7	Fast inventar		0,0		
2.8	Trapper, balkonger med mer		0,0		
	etablering av takrenner, nedløp, membran på balkong	250 000			
2.9	Diverse		0,0		
	SUM Bygning	3 980 000	7 728,2		
3	VVS	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
3.1	Sanitær		0,0		
3.2	Varme		0,0		
3.3	Brannslukking		0,0		
3.5	Kulde		0,0		
3.6	Luftbehandlingsanlegg		0,0		
3.7	Luftkjøling		0,0		
	SUM VVS	0	0,0		
4	Elkraft	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
4.1	Generelle anlegg		0,0		
4.2	Høyspenning		0,0		
4.3	Fordeling		0,0		
4.4	Lys		0,0		
4.5	Elvarme		0,0		
4.6	Reservekraft		0,0		
	SUM Elkraft	0	0,0		
5	Tele og automatisering	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
5.1	Generelle anlegg		0,0		
5.2	Integrert kommunikasjon		0,0		
5.3	Telefon		0,0		
5.4	Alarm og signal		0,0		
5.5	Lyd og bilde		0,0		
5.6	Automatisering		0,0		
	SUM Tele og automatisering	0	0,0		
6	Andre installasjoner	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
6.2	Heiser		0,0		
6.3	Sammensatte enheter		0,0		
	SUM Andre installasjoenr	0	0,0		
7	Utendørs	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
7.1	Terrengbehandling		0,0		
7.2	Konstruksjoner		0,0		
	rive eks støttemur og bygge ny	1 120 000	2 174,8		
7.3	Utendørs VVS		0,0		
	utvendig fordrøyningsanlegg, påkobling til offentlig led	500 000	970,9		
7.4	Utendørs elkraft		0,0		
7.6	Veier og plasser		0,0		
	belegg/asfalter på innkjøring og parkeringsplasser	300 000	582,5		
7.7	Park, Hage		0,0		
7.9	Diverse		0,0		
	SUM Utendørs	1 920 000	3 728,2		
8	Generelle kostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
8.1	Program		0,0		
8.2	Prosjektering		0,0		

8.3	Administrasjon		0,0		
8.4	Bikostnader		0,0		
8.5	Forsikringer, gebyrer		0,0		
	SUM Generelle kostnader	0	0,0		
9	Spesielle kostnader	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
9.1	Inventar og utstyr		0,0		
9.6	Merverdiavgift ut		0,0		
9.9	Diverse		0,0		
	SUM Spesielle kostnader	0	0,0		
RM	Reserver og marginer	Pris	Pris/BTA	Andel	Merknad
R	Reserver	542 800	1 054,0		8% av 1-9
M	Marginer	407 100	790,5		6% av 1-9
	SUM Reserver og marginer	949 900	1 844,5		

TOTAL SUM KALKYLE

7 734 900

15 019,2

BILDER



Høy usikret skråning mot Vest



Skråning mot Vest



Nedrate masser fra skråning mot Vest- mot drensledning uten grunnmursplast og membran



Støttemur mot vest - Ny stablesteinsmur som buler ut



Sprekk i mur av betongblokk under



Innv. fukt fra bakvegg



Innvendig fukt med mosegroing i begge boliger



Innvendig fukt med mosegroing i begge boliger



Knust glass

Nabolagsprofil

Enebakkveien 446A - Nabolaget Klemetsrud/Stensrud - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Godheim Linje 515, 550	3 min 0.2 km
Mortensrud Linje 2, 3	6 min 3.6 km
Hauketo stasjon Linje L2, L2x	7 min 4.2 km
Ljabru Linje 13, 19	7 min 4.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 12.6 km

Skoler

Klemetsrud skole (1-7 kl.) 180 elever, 10 klasser	12 min 0.9 km
Bjørndal skole (1-7 kl.) 371 elever, 20 klasser	5 min 2.9 km
Bjørnholt ungdomsskole (8-10 kl.) 320 elever, 35 klasser	26 min 1.8 km
Lofsrud skole (8-10 kl.) 428 elever, 32 klasser	7 min 3.3 km
Bjørnholt videregående skole 900 elever	26 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	10 min 7.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

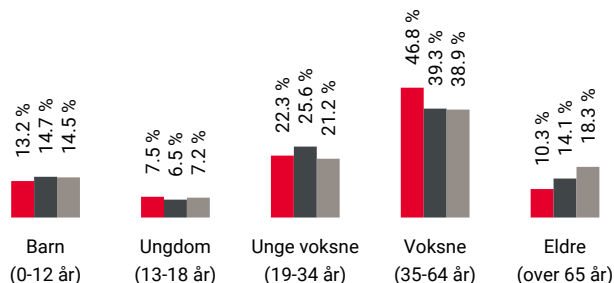
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klemetsrud/Stensrud	825	321
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Slime Gård barnehage (0-5 år) 69 barn	28 min 1.9 km
Njordet barnehage (1-5 år) 50 barn	4 min 2.4 km
Blakkensvei barnehage (1-5 år) 55 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Joker Klemetsrud PostNord, søndagsåpent	11 min 0.8 km
Rema 1000 Bjørndal Post i butikk, PostNord	27 min 1.9 km



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



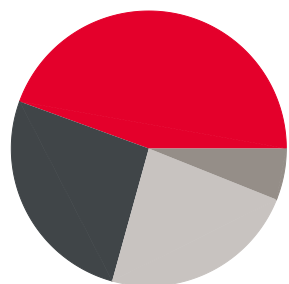
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100

Sport

	Klemetsrud idrettsanlegg	6 min
	Ballspill, fotball, friidrett	0.4 km
	Klemetsrud skole	12 min
	Aktivitetshall, ballspill	0.9 km
	Sport og Mosjon	6 min
	Fitness24Seven Mortensrud Torg	6 min

Boligmasse



- 44% enebolig
- 26% rekkehus
- 6% blokk
- 23% annet

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

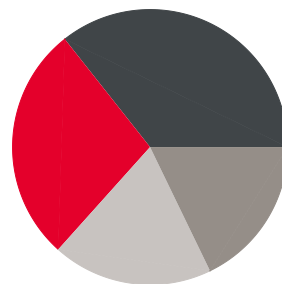
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Mortensrud Torg	4 min
	Bjørndal apotek	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

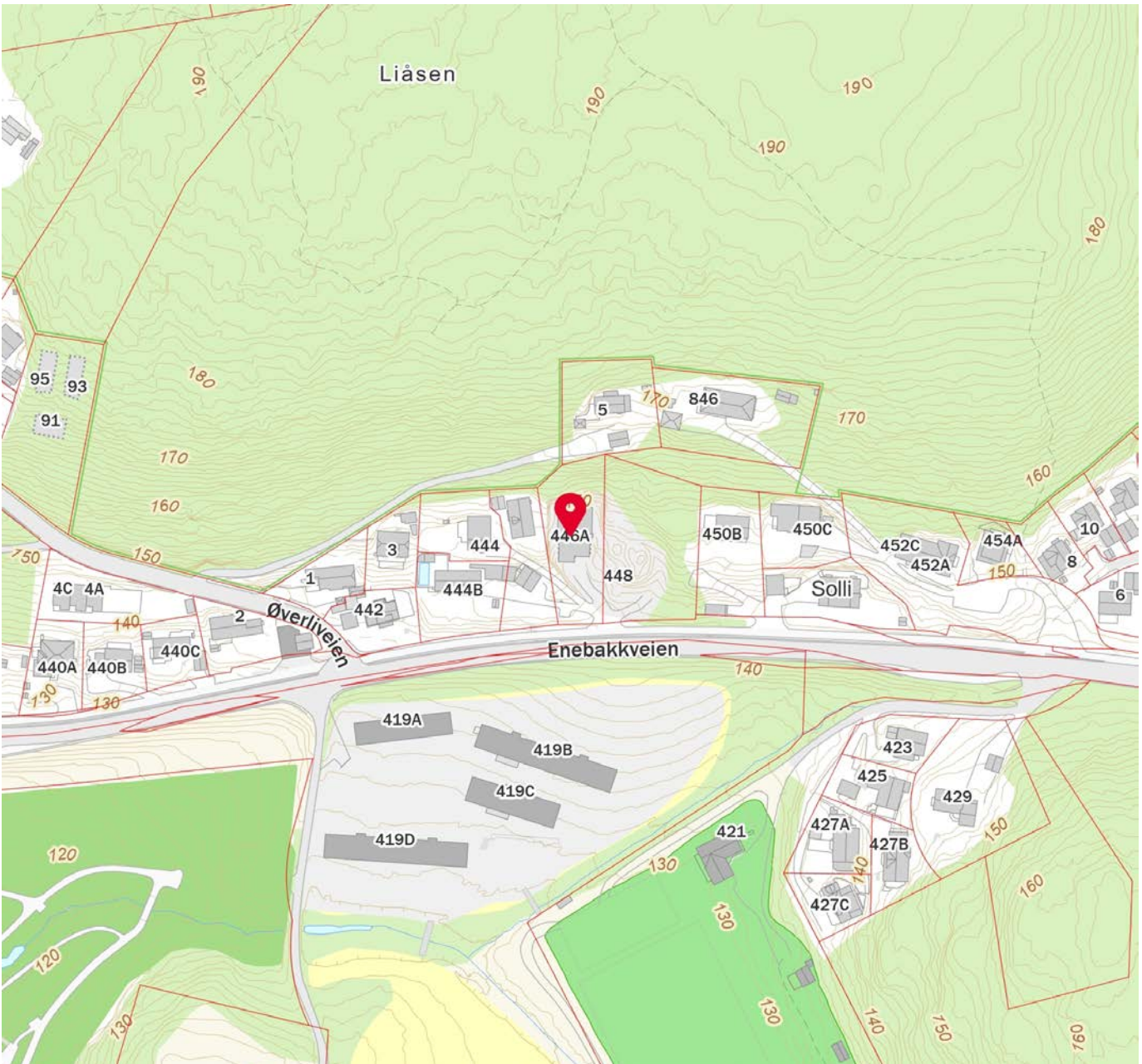
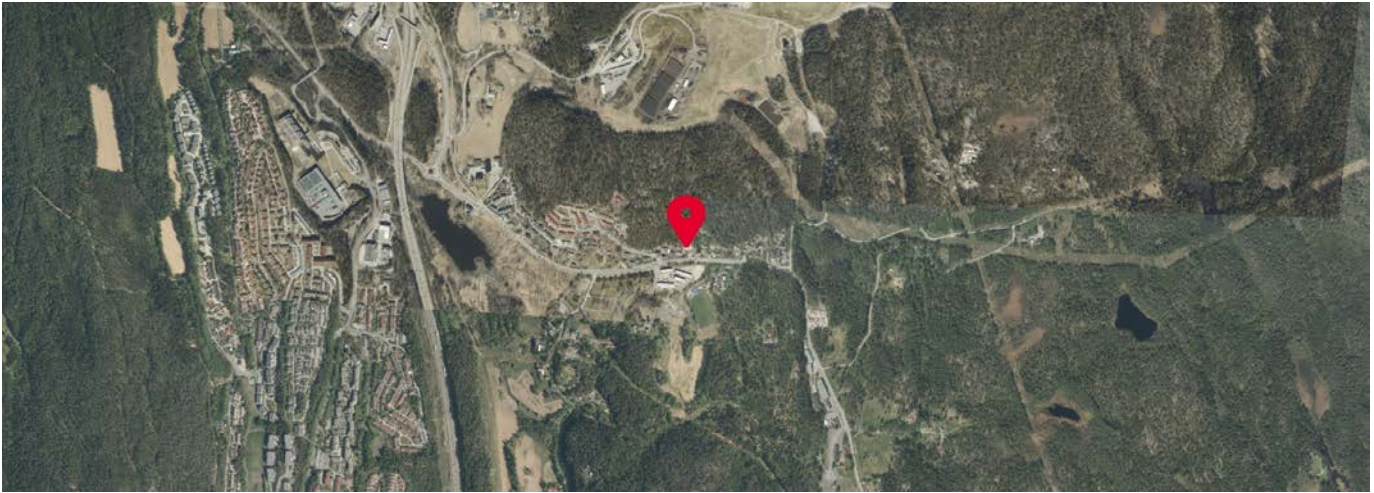


0% 47%

- Klemetsrud/Stensrud
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BLINK HUS ARKITEKTER AS
Postboks 2300
3103 TØNSBERG

Deres ref.: Vår ref.: 201812632-3 Saksbeh.: Aleksandar Stijacic Dato: 21.09.2018
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: ENEBAKKVEIEN 446 Eiendom: 172/181/0/0
Tiltakshaver: JFT INVEST AS Adresse: Postboks 138, 1416 OPPEGÅRD
Søker: BLINK HUS ARKITEKTER AS Adresse: Postboks 2300, 3103 TØNSBERG
Tiltakstype: Tomannsbolig/rekkehus Tiltaksart: Oppføring

Tillatelse til tiltak - Enebakkveien 446

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med felles garasje, mottatt 12.09.2018. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen ligger på Klemetsrud i Bydel Søndre Nordstrand. Søknaden omfatter oppføring av vertikaldelt tomannsbolig med felles garasje.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	1392,30 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	448 m ²
Tiltakets høyde	Gesims: 6,8 meter
Antall boenheter	2 boenheter omsøkt
Antall parkeringsplasser	4 parkeringsplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen, og den er således uregulert.

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støysone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Tidligere saksbehandling

Eiendommen er ved to tidligere anledninger forsøkt regulert til boligformål (saknummer 201107494 og 201215869). Begge reguleringsprosessene ble avsluttet etter manglende oppfølging av forslagsstiller.

Det er ved to tidligere anledninger søkt om oppføring av enebolig på eiendommen (saknummer 200505140 og 201200401). Begge sakene ble avsluttet etter manglende oppfølging av søker. Det er også tidligere søkt om oppføring av boligblokk (saknummer 201101816). Denne saken ble avvist, da den utløste krav om detaljregulering. Det er også søkt om oppføring av tomannsbolig og garasje (saknummer 201708973 og 201708974). Begge sakene ble avslått med den begrunnelse at tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven § 29-4, vedrørende tiltakets avstand til nabogrensen, og vegloven § 40-43, vedrørende stigning på avkjørsel.

I alle de tidligere sakene har tiltakets adkomstforhold, tilpasning til terreng og forhold til støy vært problematisert som forhold det er utfordrende, men viktig, å sikre.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det foreligger uttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV) datert 06.09.2018. VAV anbefaler tillatelse til tiltak.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier, som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Oppføring av tomannsbolig med felles garasje medfører kun en liten økning i trafikk for området. Bebyggelsen følger videre bebyggelsesstrukturen og dominerende volum og høyder i området. Det er ikke registrert kulturminneverdier i området på kommunens temakart T5.

Tiltaket utløser med dette ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml.§§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området

Området er preget av en variert, åpen småhusstruktur, der bebyggelsen hovedsakelig er organisert i to rekker fra Enebakkveien. Tiltaket tilpasser seg denne strukturen, ved at tiltaket plasseres på linje med eksisterende boliger og garasjer i første rekke fra Enebakkveien.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Omsøkt garasje vil ligge godt tilgjengelig fra avkjørselen, og den tilpasser eksisterende terreng på en tilfredsstillende måte.

Tiltakets utforming

Tiltaket er utformet med flat tak og skiller seg fra omkringliggende bebyggelse når det gjelder takform, men ikke når det gjelder materialvalg og volum. Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket tilfredsstillende kravet til visuelle kvaliteter i pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Det er utført støyprosjektering i forbindelse med tiltaket, da eiendommen ligger delvis i gul og delvis i rød støysone. Det er i søknaden redegjort for at tiltaket tilfredsstillende krav til støy etter prosjekteringen.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-02	13.08.2018	1/19
Plan underetasje og garasje	A20-02	13.08.2018	1/23
Plan 1. og 2. etasje	A20-01	13.08.2018	1/24
Snitt A-A og B-B, Profil 1	A40-01	13.08.2018	1/25
Fasader syd og øst	A40-02	13.08.2018	1/26
Fasader vest og nord	A40-03	13.08.2018	1/27

Krav til plassering av tiltaket

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv kjelleretasje og fastsettes til kote +143,4.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Ansvar, kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201812632		
Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
994495615	AREALTEK AS	-PRO overvannshåndtering, tlk.2.
985231249	BERG KNUDSEN AS	-PRO lydfohold, vibrasjoner, tlk.3.
987350717	BLINK HUS ARKITEKTER AS	-SØK ansvarlig søker -PRO arkitektur, bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet, tlk.1.
998025974	ERLAND A. MODAL AS	-KONTROLL oppbygning av gulv, vegger og himling, membraner i våtrom, tlk.1.
926398806	FLEXIT AS	-PRO ventilasjons- og klimainstallasjoner, tlk.1.
812678582	JBE BOLIGBYGG AS	-UTF ventilasjon og klimainstallasjoner, tømrerarbeid, trekonstruksjoner, mur- og flisarbeider, tlk.1.
959409676	K H MASKINER Konrad Andre Halsan	-UTF veg- og grunnarbeider, landskapsutforming, tlk.1.
999198570	ROMERIKE BAD AS	-PRO sanitærinstallasjoner, tlk.1. -UTF sanitærinstallasjoner, tlk.1.
938182787	ØVRE ROMERIKE PROSJEKTERING AS	-PRO oppmåling, tlk.3. -UTF utstikking, tlk.3.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201812632>

Tillatelsens varighet og klageadgang

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.09.2018 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

JFT INVEST AS, Postboks 138, 1416 OPPEGÅRD, post@jft.no

MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS
Brynsveien 3
0667 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 201812632 - 26 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Razegheh Alavi	Dato: 18.11.2021
Adresse:	ENEBAKKVEIEN 446	Eiendom: 172/181/0/0	
Tiltakshaver:	BJØRNÅSVEIEN AS	Søker: MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS	
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart: Oppføring	

Tillatelse til endring - Enebakkveien 446

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 07.09.2021.

Det er søkt om endringer til tidligere tillatelse som vi ga 21.09.2018. Endrings søknaden omfatter endret plassering av garasje.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter endring av plassering av den ene garasjen i underetasjen i Enebakkveien 446. Den vestlige garasjen er tidligere godkjent plassert skrått mot avkjørselen. Endrings søknaden omfatter flytting av garasjens plassering, så den ligger parallelt med den østlige garasjen.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg, nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen, og den er således uregulert.

Eiendommen befinner seg i et område med rød og gul støvsone. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten finner at tiltaket har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til sine omgivelser, og således innfrir kravene i pbl. § 29-2.

Etaten forutsetter at byggeplassen er sikret mot farer for helse og liv, jf. pbl. § 28-2.

Andre vurderinger

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggt teknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-02	13.08.2018	1/19
Fasader vest og nord	A40-03	13.08.2018	1/27
Plan 2 etasje	A3-130	31.03.2021	17/27
Plan garasje	01-224	04.08.2021	23/6
Plan 1 etasje	01-224	04.08.2021	23/7
Plan O U	01-224	04.08.2021	23/9
Snitt A-A	01-224	04.08.2021	23/10
Snitt B-B	01-224	04.08.2021	23/11
Fasade sør	01-224	04.08.2021	23/13
Fasade øst	01-224	04.08.2021	23/15

Tegninger som utgår i sak 201812632			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan underetasje og garasje	A20-02	13.08.2018	1/23
Plan 1. og 2. etasje	A20-01	13.08.2018	1/24
Snitt A-A og B-B, Profil 1	A40-01	13.08.2018	1/25
Fasader syd og øst	A40-02	13.08.2018	1/26
Plan underetasje	A3-110	31.03.2021	17/25
Plan 1 etasje	A3-120	31.03.2021	17/26

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201812632	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
925288101 AD KONCEPT AS	UTF: Forstøtningsmurer, Tiltaksklasse 1 UTF: Ventilasjonsanlegg, Tiltaksklasse 1 UTF: Mur- og flisearbeider, Tiltaksklasse 1 UTF: Tømrer- og bygningsmessige arbeider, Tiltaksklasse 1 UTF: Membran i våtrom, Tiltaksklasse 1
994495615 AREALTEK AS	PRO: Overvannshåndtering, Tiltaksklasse 2
985231249 BERG KNUDSEN AS	PRO: Lydforhold, vibrasjoner, Tiltaksklasse 3
913048067 BYGGMESTER/TAKSTMANN BJØRN AARVIK AS	KONT: Fuktsikring, Tiltaksklasse 1
926398806 FLEXIT AS	PRO: Ventilasjonsanlegg for boenheten inklusive kanalføringer - begrenset til boenhetens branncelle, Tiltaksklasse 1
923560513 MAISON ARKITEKTUR OG DESIGN AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 1 PRO: Bygningsfysikk, oppbygging av y-vegg og gulv mot grunner, våtrom, energiberegning og radonsikring, Tiltaksklasse 1 PRO: Konstruksjonssikkerhet - trekonstruksjoner, dimensjoner og bygningsstivhet, fundamentering, radonsperre, Tiltaksklasse 1 KONT: Lufttetthet, Tiltaksklasse 1 PRO: Arkitektur, Tiltaksklasse 1
913529979 NORSK RØRSERVICE AS	PRO: Sanitærinstallasjoner og rørleggearbeider, Tiltaksklasse 1 UTF: Sanitærinstallasjoner og rørleggearbeider, Tiltaksklasse 1 UTF: Stikkledninger, Tiltaksklasse 1
820857062 SOLLI & HOFF OPPMÅLING AS	PRO: Oppmåling, Tiltaksklasse 3 UTF: Utstikking, Tiltaksklasse 3
970938605 TN MASKIN OG TRANSPORT AS	UTF: Grunnarbeider, byggegroper og avkjørsel, Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillter plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstilling.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201812632>

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre [nettsider](#).

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via [Saksinnsyn](#) på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Razegheh Alavi - saksbehandler

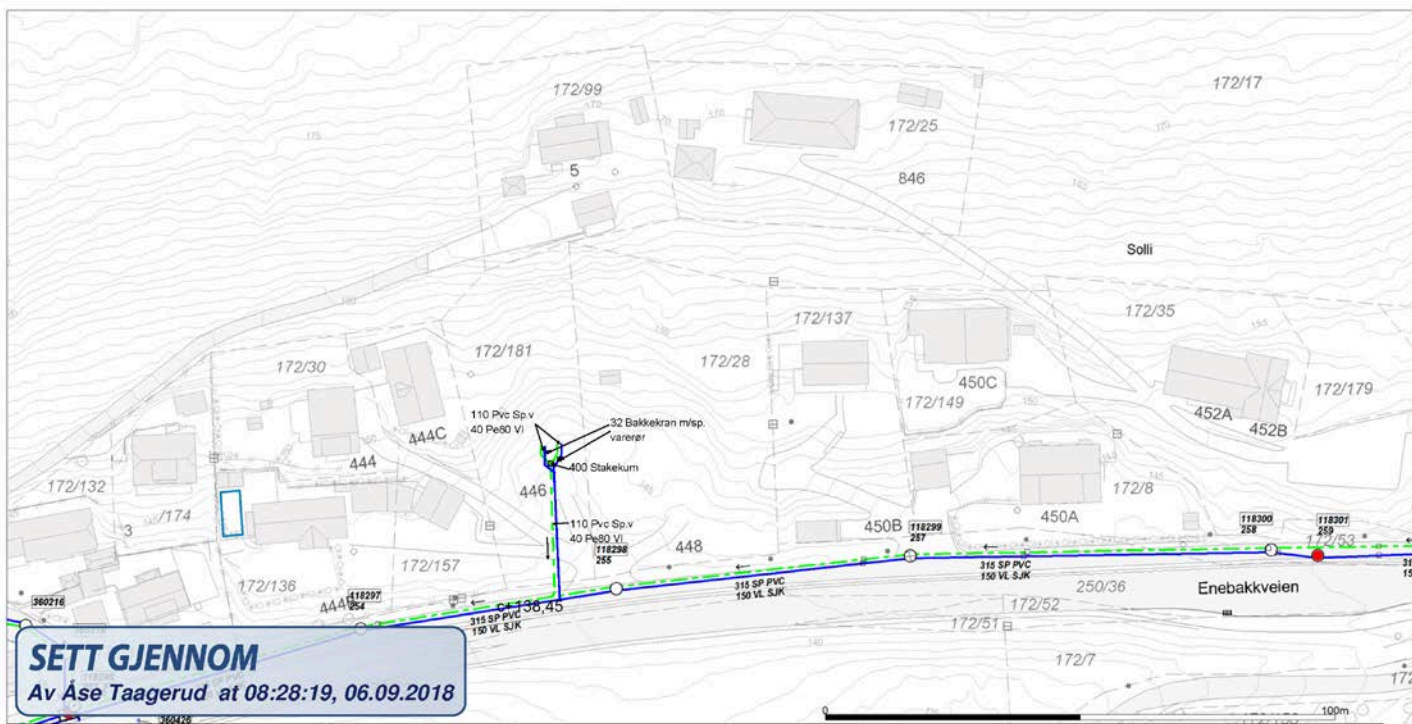
Sophie Sterud - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

BJØRNÅSVEIEN AS, Ilabakken 12, 1481 HAGAN



SETT GJENNOM
 Av Åse Taagerud at 08:28:19, 06.09.2018

	<p>Oslo kommune Vann- og avløpsetaten Tel: 02 180</p>		<p>Høydepunkt må ikke plasseres nærmere hovedledning enn 2,0m. Andre arbeider over eller nær hovedledning må meldes til VAV. Beløpshet og høyder på ledninger må oppfattes som orienterende. Det er ikke alltid ledningene går rettlinjet mellom kumene. Påvisning i marken utføres ved henvendelse til VAV.</p>
<p>Dato: 2017.06.26 bl.gns: KTS</p>	<p>Høydesystem: NN2000 Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32N</p>	<p>Målestokk 1:1000</p>	



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marianne Lund  sthaugen

Dato: 21.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506070
61398/ MAOS@MSAKTV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.172 BNR. 181

Vi viser til bestilling av 20250221 for ENEBAKKVEIEN 446A.

GNR. 172 BNR. 181

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.2002.

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

1393 m²

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

M lestokk= 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

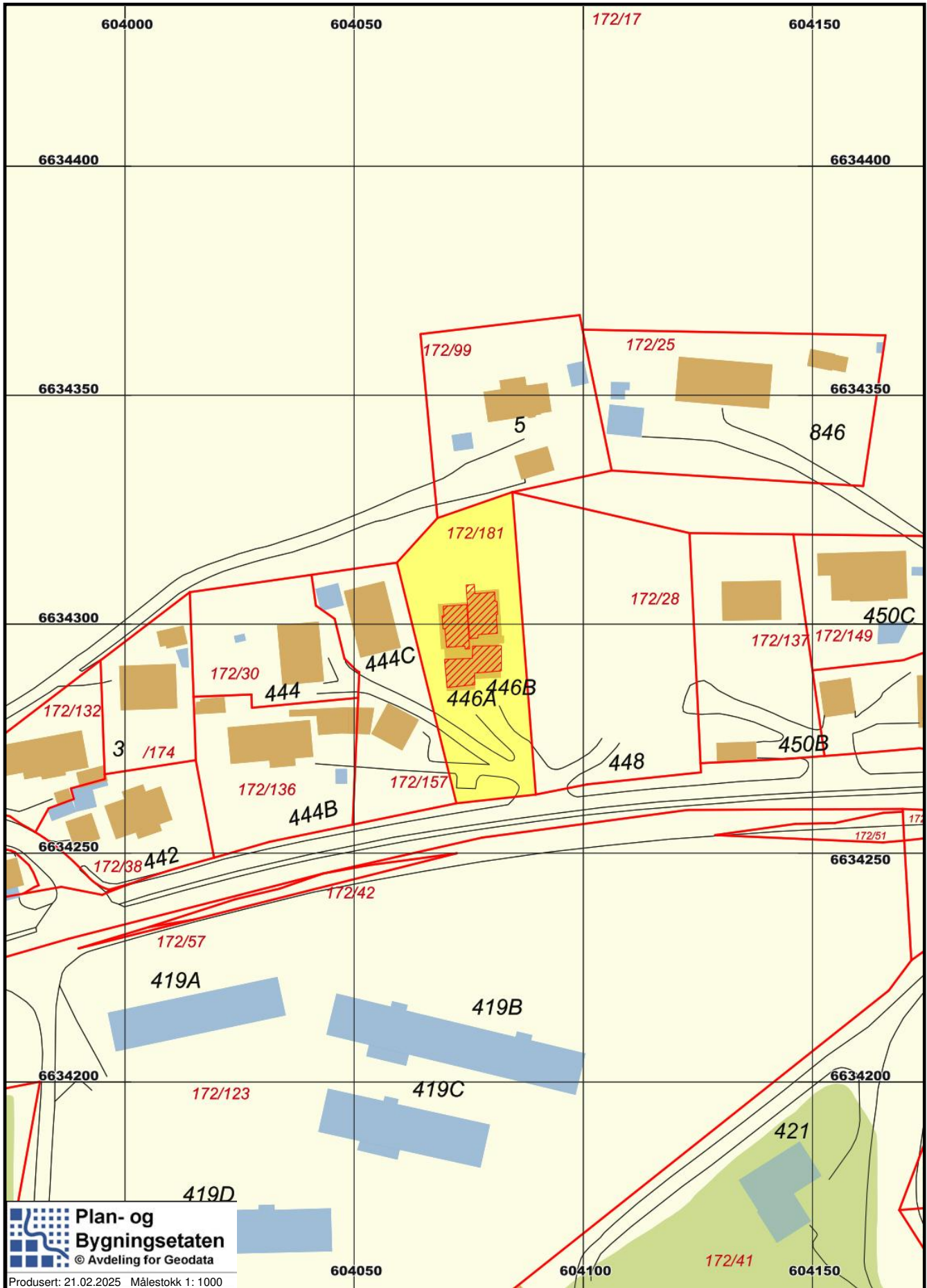
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

[Org.nr.: 971 040 823 MVA](#)



Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009522	21.02.2025	1104250011

Om dokumentet

Ident

2002/58607/105

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

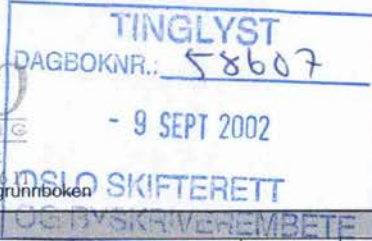
Returneres til:



Erteløkke 1, Boks 252, 1372 ASKER

Telefon: 66 78 66 10 - Telefax: 66 78 66 10

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken


 Skjøte¹⁾

1. Eiendommen(e) ²⁾		Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
Kommunenr./Kommunenavn	0301 OSLO	172	181			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhet	<input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd					
Bruk av grunn	<input checked="" type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet					
Type bolig	<input type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig <input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig <input type="checkbox"/> RK Fekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input checked="" type="checkbox"/> AN Annet Tomt					

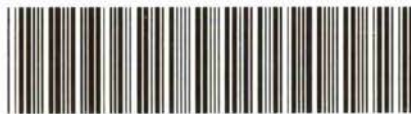
2. Kjøpesum		Utløst til salg på det frie marked
Kr	600.000,-	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet	

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Ideell andel
958 935 420	OSLO KOMMUNE	

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) ⁴⁾	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
19 06 63 [REDACTED]	AMRIT PAUL SINGH	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	


 Doknr: 58607 Tinglyst: 09.09.2002 Emb. 105
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

6. Særskilte avtaler
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses
<p>Rett kopi bekreftes</p> <p><i>V. Thomassen</i></p> <p>Wendie A. Thomassen</p>

 Vi samtykker herved i tinglysningen av nærværende dokument

 V. Thomassen

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .	
Sted, dato	
Kjøpers/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser	
Sted, dato 17/12/01	
Utsteders underskrift ⁷⁾	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<i>Ingar Hjelmsberg</i> Ingar Hjelmsberg fullm.nr 921	<i>Ketil Ervik</i> Ketil Ervik
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.	
1. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesteres underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
--------------------------	-----------------------------------------

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Hjemmelshavers underskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
		Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelle/registrert partners underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		
2. vitneunderskrift		Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Adresse		

Noter:
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommen, plikter kjøperen å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet kjøperen alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøperen, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på kjøperens regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune, Viken Energinett AS eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier, Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter kjøperen å legge om disse såfremt Oslo kommune, Viken Energinett AS, eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom kjøperens bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøperen overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00009523	21.02.2025	1104250011

Om dokumentet

Ident

2023/845267/200

Har du mottatt feil dokument?

Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post	Telefon	Besøksadresse	Postadresse
Dokumentbestilling- Eiendom@kartverket.no	32 11 80 00	Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

er ført en seksjonering i matrikkelen
 er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613747597
 Vedlegg: Ja

Virvent av tinglysing

Registrasjonsnr 40823 Navn OSLO KOMMUNE PLAN- OG Adresse Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Virvent(er) av forretning

Virvelsdato/Orgnr 0507 Navn BJØRNÅSVEIEN AS Bruksenhe Ilabakken 12, 1481 HAGAN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Gnr	Bnr
172	181


seksjoner

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
172	181	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei
172	181	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Nei

ing til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24



Doknr: 845267 Tinglyst: 09.08.2023
 STATENS KARTVERK


 Plan- og bygningsetaten
 TEKNISK FAGAVDELING

12.07.2023 EMSO

Søknad om seksjonering

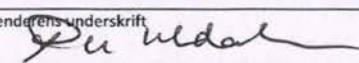
Tinglysingsrekordene (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn Oslo, Plan- og bygningsetaten	Kommunens adresse Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Kontaktperson 45878946 Emilie Solheim

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS	Fødselsnr./Org.nr. 994524941	E-postadresse per-einar@boaeiendom.no	
Adresse Kongsveien 91	Postnummer 1177	Poststed Oslo	Telefonnummer 48169650

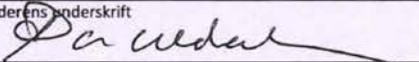
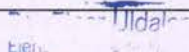
2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr. 0301	Kommunens navn Oslo	Gårdsnr. 172	Bruksnr. 181	Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
917790507	Bjørnåsveien AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor. Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	
1	B	1	B	13				25				37				49
2	B	1	B	14				26				38				50
3				15				27				39				51
4				16				28				40				52
5				17				29				41				53
6				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: 2				Nevner = 2												

Dato 29.09.2022	Innsenderens underskrift 	Per-Einar Uldalen Eiendomsmegler MNEF Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)									
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato 29.09.2022	Innsenderens underskrift 	 Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
--------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Per-Einar Uldalen
Eiendomsmegler MNEF
Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, fest grunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitige tiltak i eksisterende bygg

h) arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

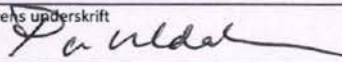
7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller

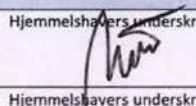
boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

alle boligene inngår i en samleseksjon bolig



Dato	Innsenderens underskrift	
29.09.2022		Per-Einar Uldalen Eiendomsmegler MNEF Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS

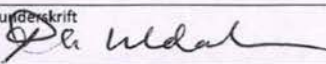
8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

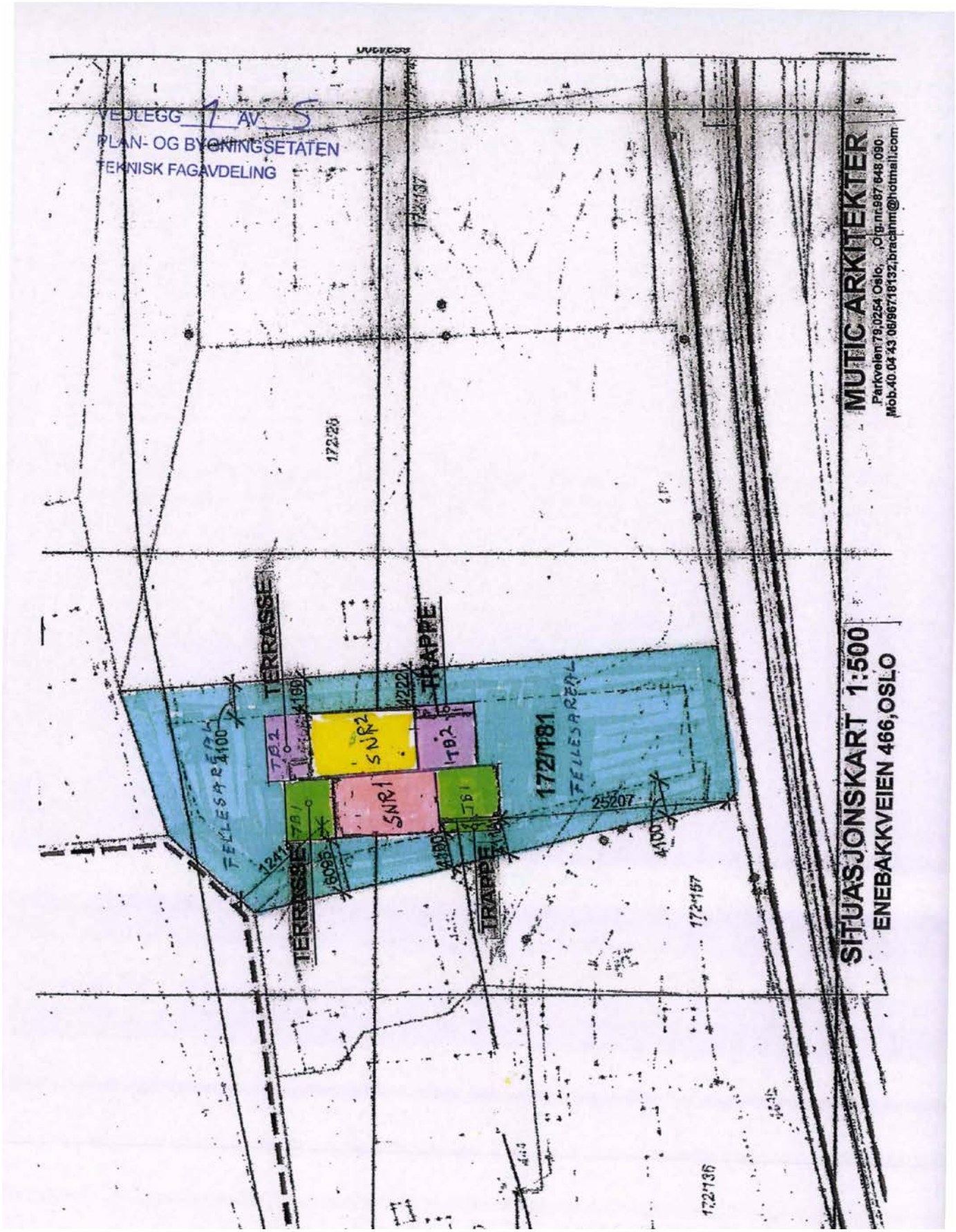
9. Innsendte plantegninger	
<input checked="" type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 29.09.2022		for Bjørnåsveien AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		Styreleder Abdul Waheed Sheikh
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

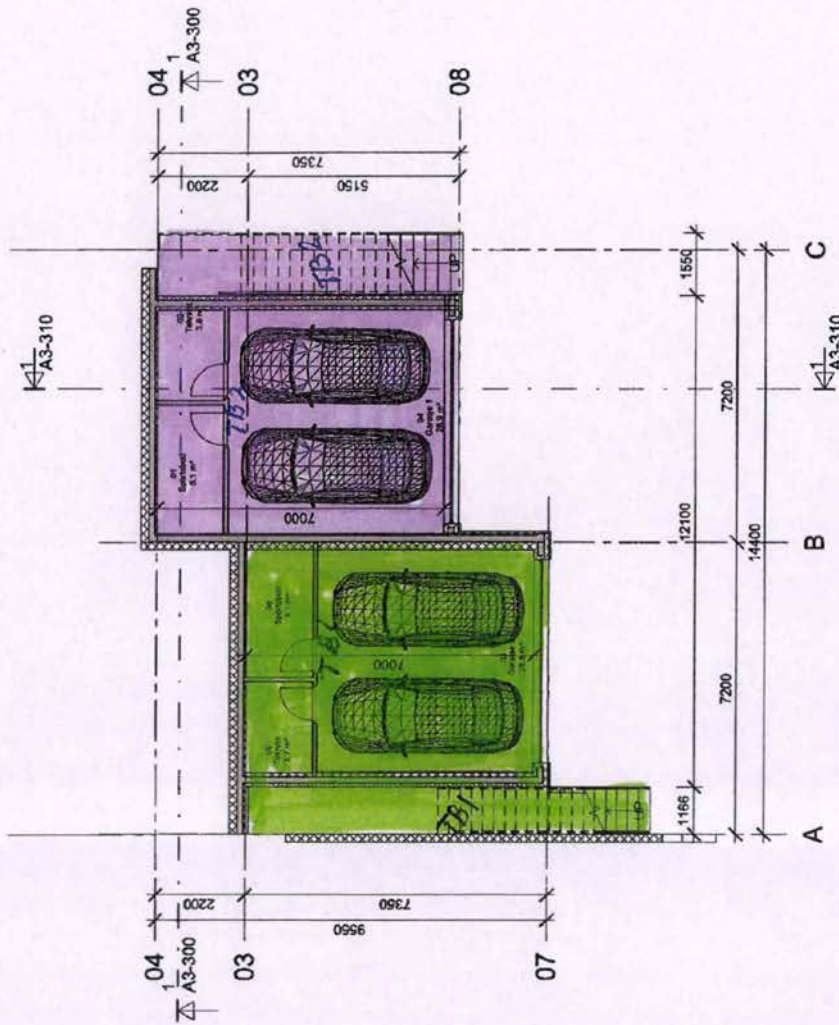
11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	172	181	
Dato	Underskrift	Stempel		
11.7.23		 Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING		

Dato	Innsenderens underskrift	Per-Einar Uldalen
29.09.2022		Eiendomsmegler MNEF
		300 Eiendomsmegling Nordstrand AS



VEDLEGG 2 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

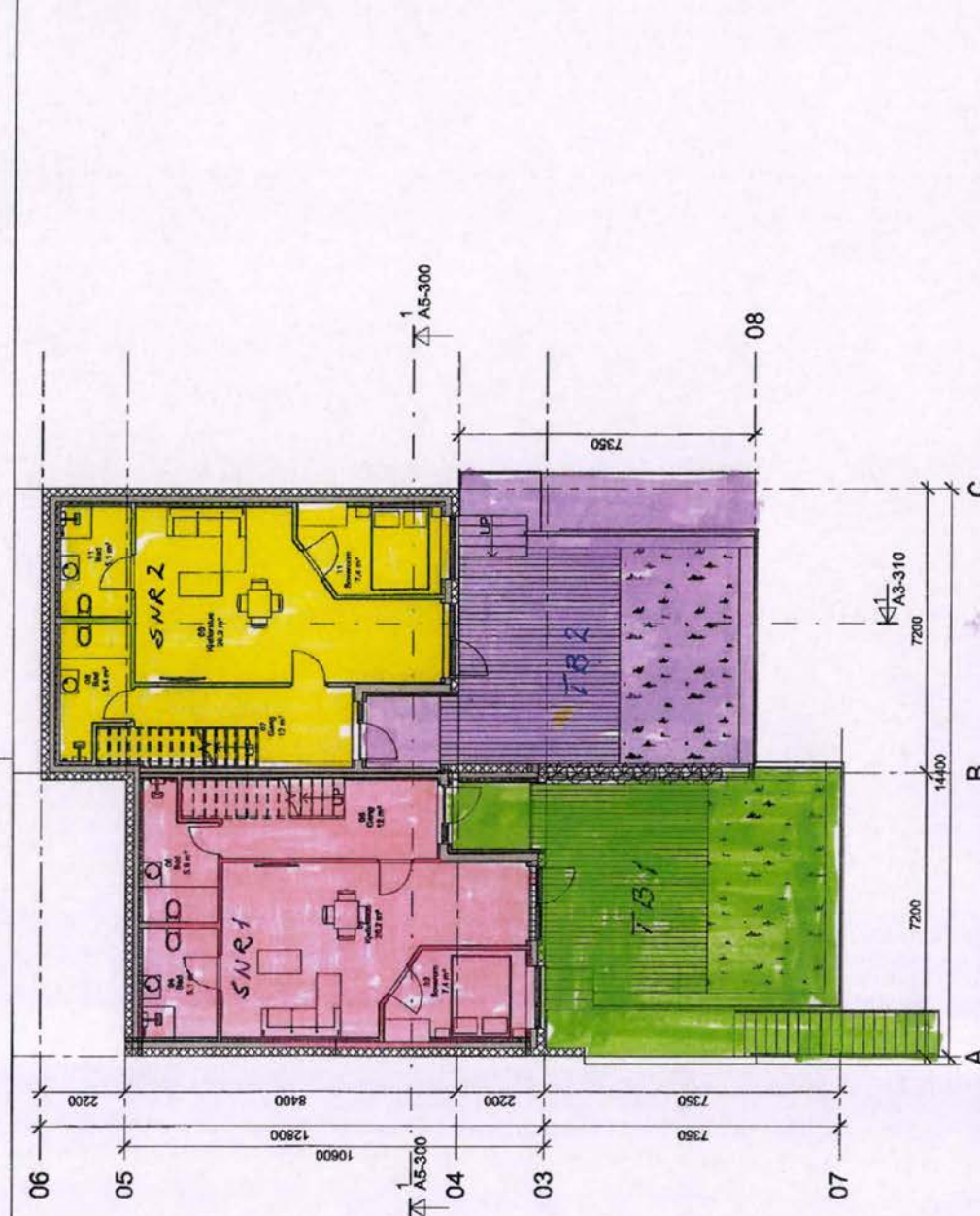


Tegningens: Plan Garasje Tegningsnr.: A3-100 Tegningsdato: SØKNADSTEGNING	Oppdragsgiver: Bjørnåsveien A/S Dato: 04.08.2021 AA Målestokk: 1 : 100 AI	Prosjekt: Enebakkveien 466 Kommunenummer: 172 OSLO Rute: 181	Tegnet av: AA Kontrollert av: AI Prosjekt nr.: 01-224 Revisjon: 3
------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------

MASON Arkitektur | design

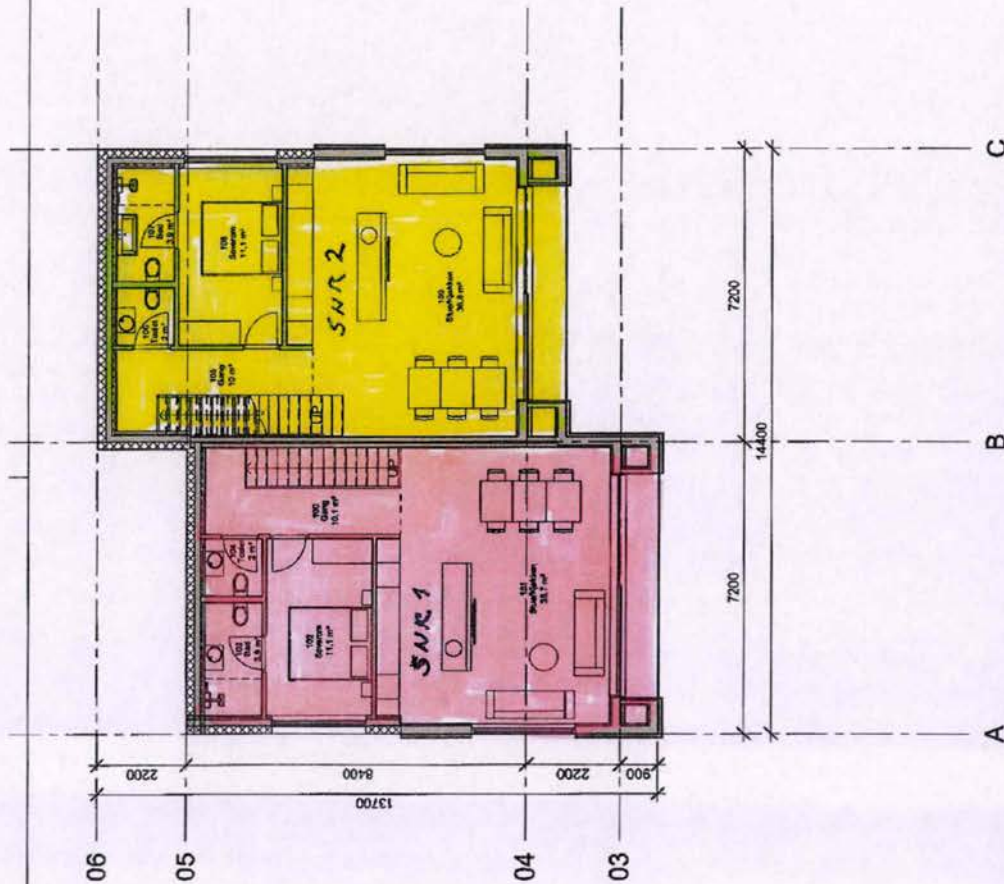
Tegnet av:
 MASON Arkitektur | design
 Bygningstegnning
 0887 Oslo
 Tlf: +47 55 45 80 82
 www.mason.no

VEDLEGG 3 AV 5
 PLAN OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



Tegningsnavn: Plan O.U Etasje Tegningsnr.: A3-110 Tegningsdato: 04.08.2021 Tegningstype: SØKNADSTEGNING	Prosjekt: Enebakkveien 466 Gårdsnr.: 172 Prosjektnr.: 181 Kommunens navn: OSLO	Oppdragsnavn: Bjørnåsveien A/S Dato: 04.08.2021 Målestokk: 1 : 100	Prosjekt nr.: 01-224 Kontrollert av: AI Rev. No. / Dato: 1 / 01.08.21
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

VEDLEGG 4 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



Tegningens Plan 1. Erasje Tegningens 2 A3-120 Tegningens 3 SØKNADSTEGNING	Oppdragsgiver Bjørnåsvæien A/S Dato: 04.08.2021 AA Målestille 1 : 100 AI	Prosjekt Enebakkveien 466 Gnr/bnr 2 172 Innebyr 181	Kommune OSLO 	Prosjekt MAISON MAISON arkitektur design Torshovveien 3A 0667 Oslo Tlf. +47 95 45 80 82 info@maison.no www.maison.no	Tegningens 1 Tegningens 2 Tegningens 3 Tegningens 4 Tegningens 5 Tegningens 6 Tegningens 7 Tegningens 8 Tegningens 9 Tegningens 10 Tegningens 11 Tegningens 12 Tegningens 13 Tegningens 14 Tegningens 15 Tegningens 16 Tegningens 17 Tegningens 18 Tegningens 19 Tegningens 20 Tegningens 21 Tegningens 22 Tegningens 23 Tegningens 24 Tegningens 25 Tegningens 26 Tegningens 27 Tegningens 28 Tegningens 29 Tegningens 30 Tegningens 31 Tegningens 32 Tegningens 33 Tegningens 34 Tegningens 35 Tegningens 36 Tegningens 37 Tegningens 38 Tegningens 39 Tegningens 40 Tegningens 41 Tegningens 42 Tegningens 43 Tegningens 44 Tegningens 45 Tegningens 46 Tegningens 47 Tegningens 48 Tegningens 49 Tegningens 50 Tegningens 51 Tegningens 52 Tegningens 53 Tegningens 54 Tegningens 55 Tegningens 56 Tegningens 57 Tegningens 58 Tegningens 59 Tegningens 60 Tegningens 61 Tegningens 62 Tegningens 63 Tegningens 64 Tegningens 65 Tegningens 66 Tegningens 67 Tegningens 68 Tegningens 69 Tegningens 70 Tegningens 71 Tegningens 72 Tegningens 73 Tegningens 74 Tegningens 75 Tegningens 76 Tegningens 77 Tegningens 78 Tegningens 79 Tegningens 80 Tegningens 81 Tegningens 82 Tegningens 83 Tegningens 84 Tegningens 85 Tegningens 86 Tegningens 87 Tegningens 88 Tegningens 89 Tegningens 90 Tegningens 91 Tegningens 92 Tegningens 93 Tegningens 94 Tegningens 95 Tegningens 96 Tegningens 97 Tegningens 98 Tegningens 99 Tegningens 100
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

VEDLEGG 5 AV 5
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING



Oppdragsnr.: Bjørnåsvеien A/S
 Dato: 04.08.2021 AA
 Tegnet av: 01-224
 Korrigert av:
 Skala: 1:100 AJ
 Fellestall: 3

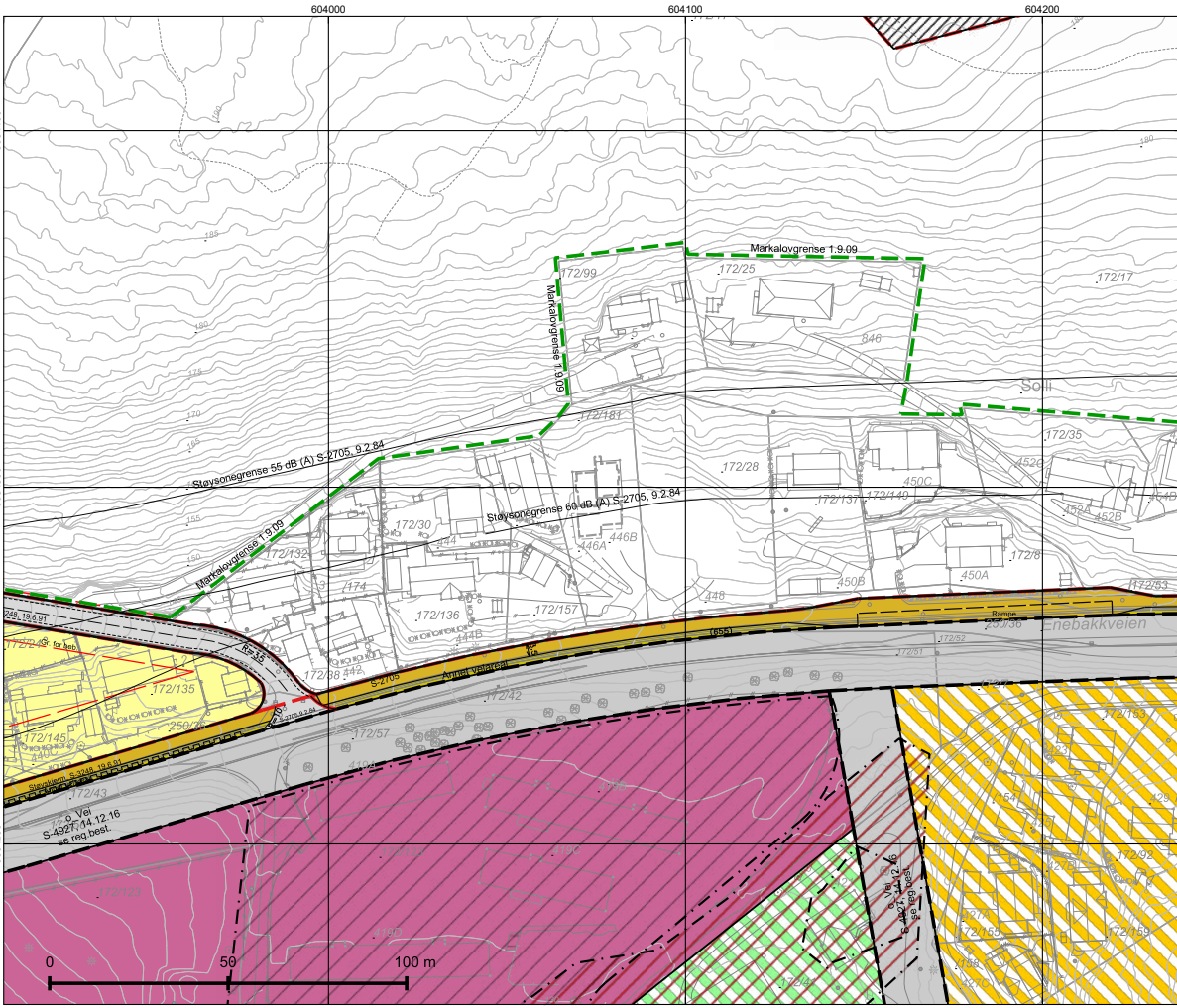
Prosjekt: Enebakkveien 466
 Gårdsnr.: 172
 Kommunenr.: OSLO
 Bunnlinje: 181

MAISON arkitektur | design
 Tegnet av: MAISON arkitektur | design
 Bygget av: Enebakkveien 466
 0667 OSLO
 Tlf: +47 55 45 80 83
 E-post: arkitektur@maison.no

Tegningsnavn: Plan 2. Etasje
 Tegningsnr.: A3-130
 Tegningsstatus: SØNNADSTEGNING



AA: Arkitekt
 GA: Geograf
 MA: Maskinist
 PA: Plannegleder
 SA: Statistiker
 TA: Tekniker

3. SM 8657 Rev. 01-5
 2. SM 8657 Rev. 01-5
 1. SM 8657 Rev. 01-5




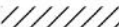









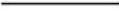










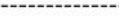


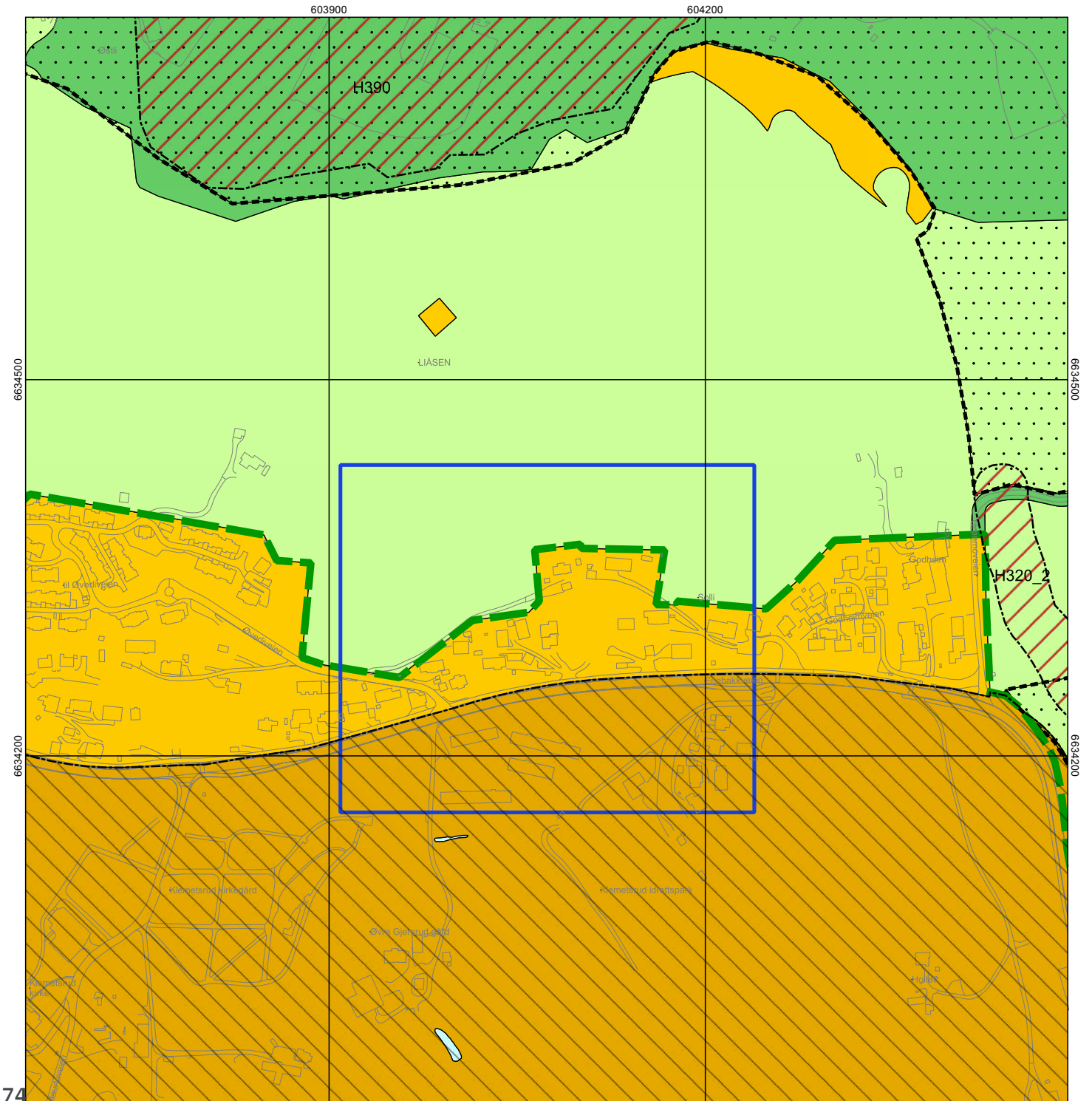
* = regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune








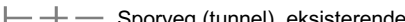



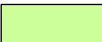
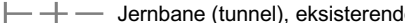







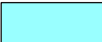






 Oslo	
Dato: 21.02.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 Adresse: ENEBAKKVEIEN 446A	
Gnr/Bnr: 172/181 PlottID/Best.nr: 327280/ 86506071	
Deres ref.: 61398/ MAOS@MSAKTV	
Kommentar:	
Reguleringskart	
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkehøyde). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtsituasjon. Planens originale vedtidskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.	
Se tegnforklaring på eget ark	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	624 - Underjordisk
	1700 - Grav- og urnelund
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	RpFareSone
	RpFareGrense
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	962 - Regulert skoggrense
	Formålgrense
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Støygrense/-sone
	Grense for bebyggelse
	Beregnet senterlinje veg
	Underjordisk anlegg



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
-----	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

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.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-172/181	DeINr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Enebakkveien 446A 1290 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Bjørnåsveien As Ilabakken 12 1481 HAGAN		
Eiernavn:	Bjørnåsveien As	Totalt	NOK 0,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2022	2022	4	104,25	0,00	22090000050036024	10187509	22.09.2022	25.10.2022
2023	2023	1	104,25	0,00	23030000050036025	10365207	02.03.2023	27.03.2023
2023	2023	2	104,25	0,00	23040000050036023	10524643	27.04.2023	25.05.2023
2023	2023	3	104,25	0,00	23060001050036026	10668178	22.06.2023	25.08.2023
2023	2023	4	104,25	0,00	23090000050036022	10800044	21.09.2023	25.10.2023
Totalt å betale			521,25					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
 Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.
 For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Totale avgifter	0,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

301-172/181/0/1	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Enebakkveien 446A 1290 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 053,00
Fakturamottaker:	Bjørnåsveien As Ilabakken 12 1481 HAGAN		
Eiernavn:	Bjørnåsveien As	Totalt	NOK 3 053,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2024	2024	1	763,25	0,00	24030000289445029	10993818	01.03.2024	25.03.2024
2024	2024	2	763,25	0,00	24040000289445027	11111826	25.04.2024	27.05.2024
2024	2024	3	783,25	0,00	24060000289445030	11229634	20.06.2024	26.08.2024
2024	2024	4	811,25	0,00	24090000289445034	11348026	19.09.2024	25.10.2024
Totalt å betale			3 121,00					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.
 Det er restanser for tidligere år, og det har påløpt forsinkelsesrenter og eventuelle omkostninger som ikke kommer frem i denne oversikten. Ta kontakt med Innkrevningsetaten på telefon 21 01 40 04.
 For restanser for inneværende år, vil påløpte forsinkelsesrenter faktureres sammen med neste termin.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 053,00
Totale avgifter	3 053,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Enebakkveien 446 A og B
1290 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marianne Lund Østhagen

Oppdragsnummer:

Telefon: 934 94 445
E-post: marianne@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre