PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

VESTGRENSA 27

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

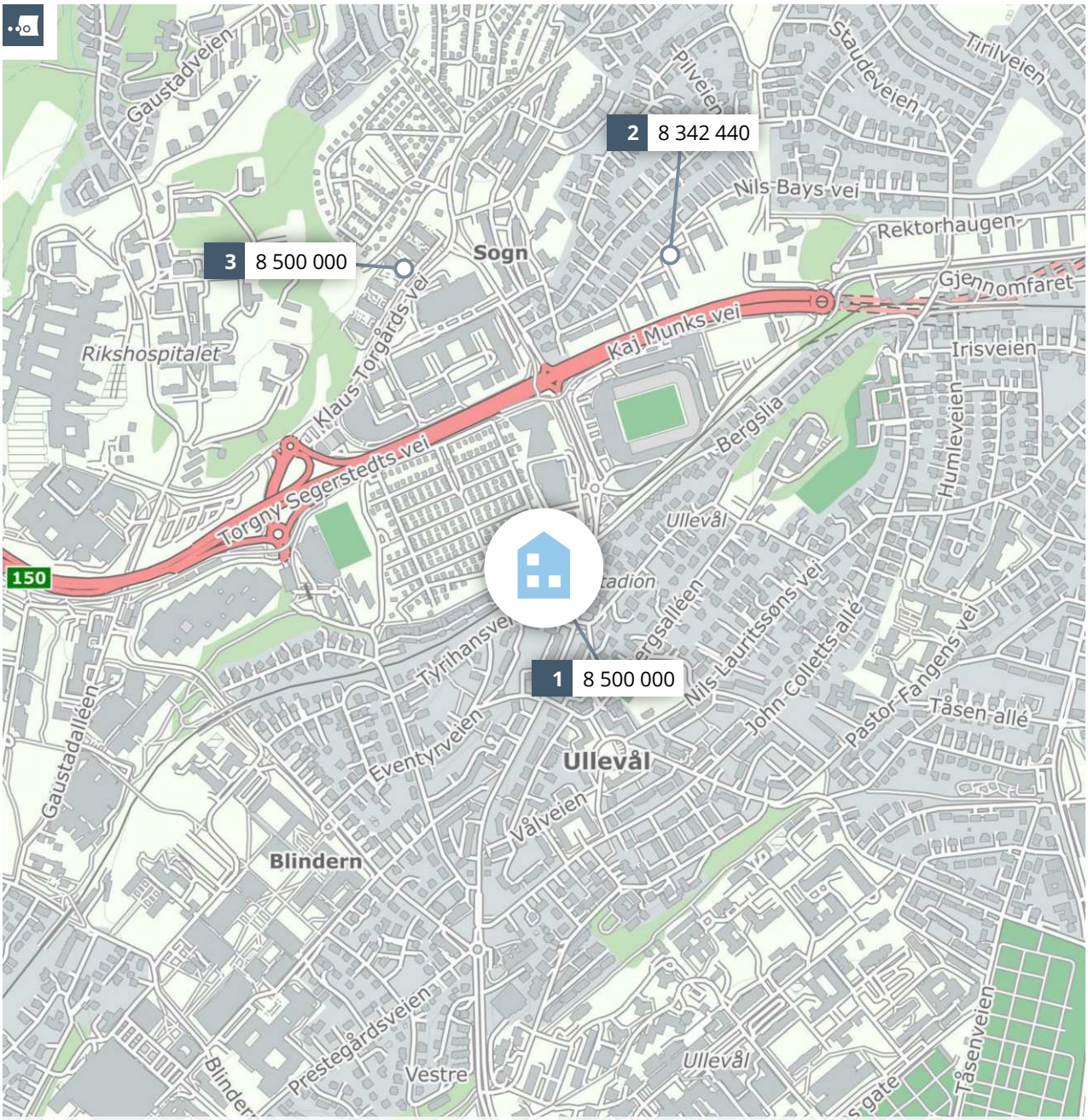
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

VESTGRENSA 27

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 22.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Vestgrensa 27, 0851 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 47 BNR 310 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTGRENDA

Verdivurdert til

8 490 000

0	8 490 000	103 537
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	8 m²	- m²	25 m²	- m²	- m²
Byggeår						1998

Fellesutgifter	3 400
Formue	-
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestgrensa 27				28.05.2024	8 500 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**104 938**
	81 m²	1998	1. etg	3 sov						
2	Nils Bays vei 74				07.01.2026	7 700 000	**8 325 000**	17 440	8 342 440	**108 343**
	77 m²	1955	1. etg	3 sov						
3	Klaus Torgårds vei 12 A				23.05.2024	8 900 000	**8 500 000**	0	8 500 000	**97 701**
	87 m²	2005	5. etg	2 sov						

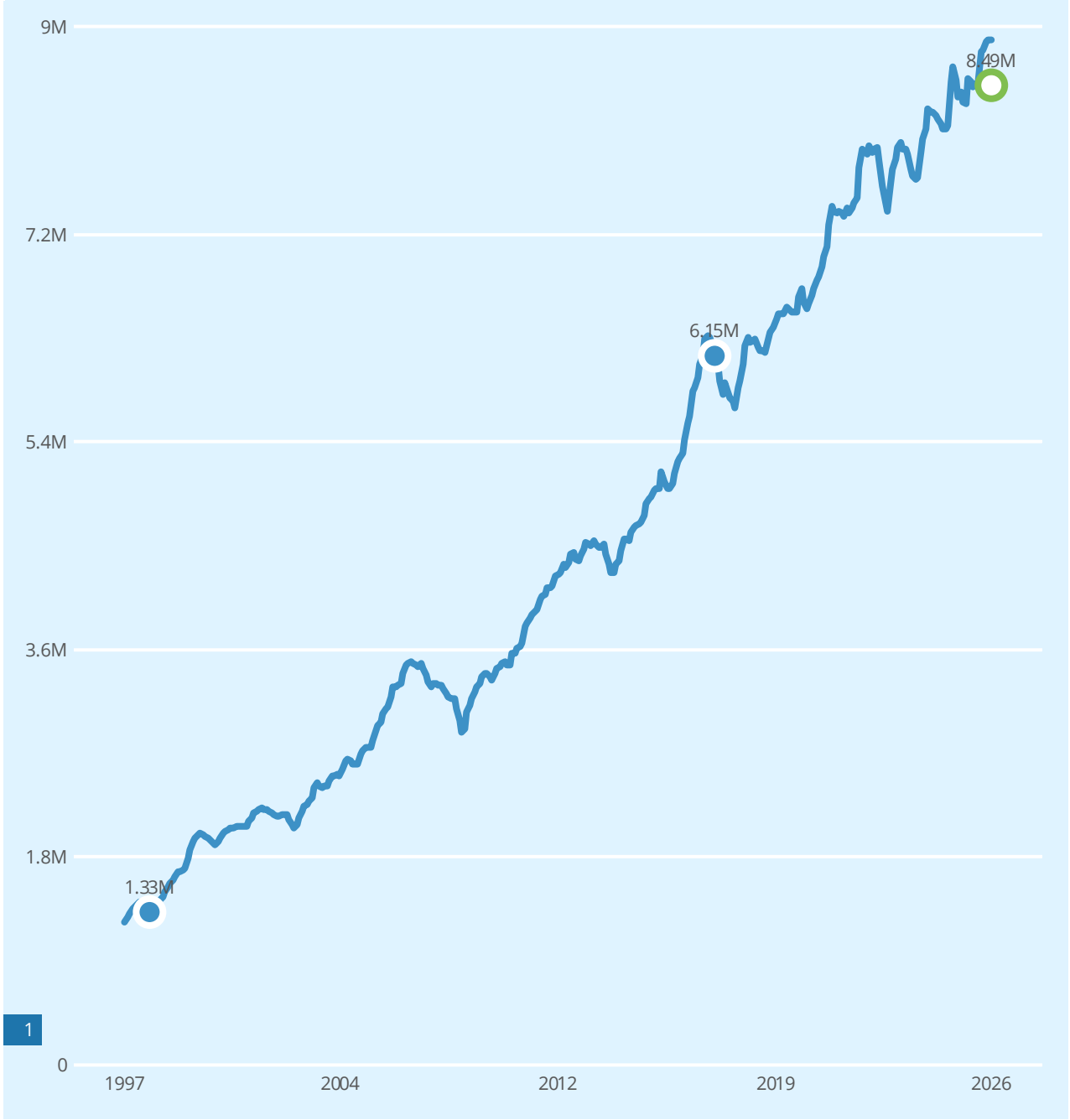
Beliggende i et veletablert, hyggelig og barnevennlig boligområde like ved idylliske Ullevål hageby og nærmeste nabo til bilfri kolonihage. Her får du et hjem i et av byens mest sjarmerende og attraktive nabolag, samtidig som den unike sentrumsnærheten gir tilgang til alle servicetilbud Oslo kan by på. En lys og koselig leilighet med privat inngang og rekkehusfølelse. Boligen har en fin planløsning med stort oppholdsrom bestående av stue og kjøkken, videre er det to soverom og to bad i hver sin ende av boligen. Se alternativ plantegning for å opprette et ekstra soverom.

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.04.2017	26.04.2017	22.06.2017	6 200 000	6 150 000	0	6 150 000
07.09.1998		07.09.1998	-	1 330 000	-	1 330 000

Leiligheter til salgs i VESTGRENDA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i VESTGRENDA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

12.9M
12.7M
12 505 000 Salgspris i snitt
12 305 000 Prisantydning i snitt
12.1M
11.9M
11.7M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager
for 1.4% over prisantydning

Analyse m²-priser

126 551 VESTGRENDA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

108 193 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

103 537 Vestgrensa 27 Totalpris 8 490 000

Tilstandsrapport

Vestgrensa 27, 0851 OSLO

OSLO kommune

gnr. 47, bnr. 310, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 30.04.2026 **Rapportdato:** 12.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-25116 **Eiendomsverdi ref nr:** QT1155

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg med bærende konstruksjoner i betong. Utvendige fasader er kledd med teglstein. Valmet takkonstruksjon tekket med teglstein. Bygningen er over 3 etasjer med loftsetasje i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

–

Selger opplyser følgende angående oppussing:
Vi byttet kjøkken i 2017, til typen HTH, samt alle hvitevarer. Gulv i stue/kjøkken ble også byttet i 2017. Nye dusjvegger på begge bad i 2025.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1998

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har grå fliser i entré, laminatgulv i stue/kjøkken, bod og gang, gulvbelegg i gang m/vaskemaskin samt malt gulvbelegg på soverom.
Hovedsakelig malt strietapet på vegger.
Takessplater i taket.

–

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,37 m.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt bad med luftbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servant og gulvstående klosett.

Bad 2
Flislagt bad med luftbåren gulvvarme, badekar, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner er sannsynligvis fra byggeår. Påvist eldre plastsluk. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at badet har liten/kort restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales generelt på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk. Oppussing av bad er nært forestående.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite grepsfrie fronter, overskap og fliser på vegger. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer stekeovn fra AEG, oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro i overskap, platetopp og avtrekksvifte fra Whirlpool.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er skjult rør opplegg i leiligheten med ukjent utførelse.
Dels synlig pexrør under kjøkkenvask.
Hovedstoppekran er plassert bad vaskemaskin.
Synlig avløpsrør i plast.
Boligens ventilasjonsprinsipp er satt opp med tilluft via ventiler i vinduskarmer og felles mekanisk avtrekk på bad, gang/vaskerom og kjøkken som styres via kjøkkenavtrekk.
Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i gang/vaskerom mot fellesarealer.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Selger opplyser at boligen varmes opp av luftbåren gulvvarme og at aggregat er plassert i gulvet i stuen.
Grunnet manglende tilkomst er sentral/aggregat ikke kontrollert og inspisert.
Varmtvannstank på 116L fra 1998 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.
Sikringsskap plassert i gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.
Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

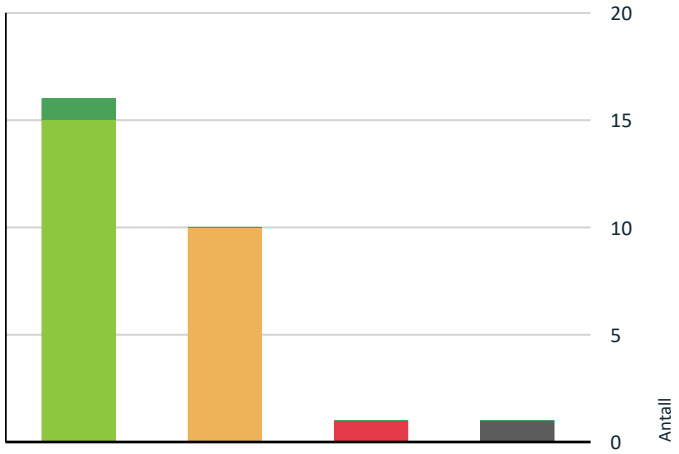
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vaskerom er ikke inntegnet på byggetegningen.

Sammendrag av boligens tilstand

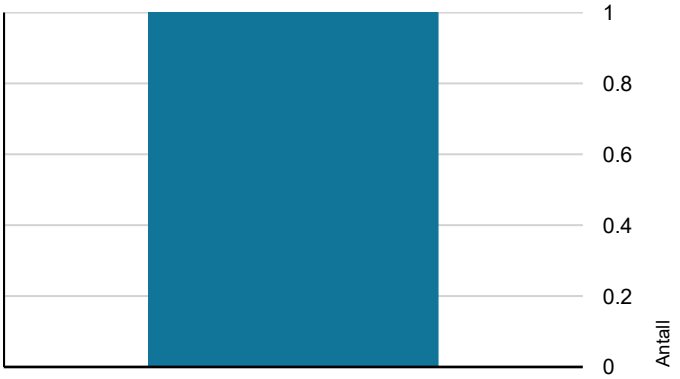
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Ved tegning av alternativ planskisse er det ikke undersøkt om dette er teknisk gjennomførbart eller om styret vil godkjenne eventuelle løsninger.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1998

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater. Eldre bad.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass, fra byggeår.
Vinduene er generelt utadslående.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med glassfelt.
Døren er utadslående.

Malte terrasseskyvedør i tre med 2-lags isolerglass, fra byggeår.

Malt dør i tre med brann B-30 klassifisering mot boder.
Døren er utadslående.

–

Det bør undersøkes under terskel på ytterdør at det tettet hele veien. Hvis det ikke er det bør det fuges opp.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Markterrasse belagt med betongheller.
Malt panel og malt betongrekkverk.
Utelamper på vegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ujevnheter på betongheller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Terrassen og gulvdekke fungerer med dagens avvik, men det må påregnes avrettinger for at heller skal bli rette.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har grå fliser i entré, laminatgulv i stue/kjøkken, bod og gang, gulvbelegg i gang m/vaskemaskin samt malt gulvbelegg på soverom.
Hovedsakelig malt strietapet på vegger.
Takessplater i taket.

–

Tilstandsrapport

Takhøyden i stuen er målt til ca 2,37 m.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn.
Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 10 mm i entré, ca 15 mm i gang, ca 20/22 mm på soverommene samt ca 25 mm på kjøkkenet og ca 45 mm i stue.

Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat er basert på en evt flytavretting. Nye overflater er ikke hensyntatt. Det er ikke foretatt kontroll av bæreevnen til bjelkelaget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Beskrivelse

Selger kjenner ikke til om det er utført radonmålinger.

Det er ukjent om bygget har radonsperre eller kompenserende tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og det er ukjent om bygget er utført med radonsperre eller kompenserende tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger for å kartlegge om det evt bør eller må gjennomføres tiltak mot radongass.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap i entré og på hovedsoverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad med luftbåren gulvvarme, dusjnisje, veggmontert servant og gulvstående klosett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner er sannsynligvis fra byggeår. Påvist eldre plastsluk. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at badet har liten/kort restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales generelt på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk. Oppussing av bad er nært forestående.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Lyse 20x20cm fliser på vegger.
Hvite takessplater i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist slitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden på overflater. Det utelukkes ikke at fliser på sikt kan løsne fra underlag/veggflater. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 10 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på fliser og fuger.
Dagens krav til fall på 25 mm (høydeforskjell) fra flis ved terskel til topp slukrist er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Grunnet svakt fall til sluk kan forbruksvann enten blir liggende eller ikke renne til sluk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås er plassert i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type membran/tettesjikt som er brukt. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Dusjhjørne med skyvedører og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servant med ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt bad med luftbåren gulvvarme, badekar, veggmontert servantinnredning og gulvstående klosett.

–

Bad og underliggende konstruksjoner er sannsynligvis fra byggeår. Påvist eldre plastsluk. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år. Det gjøres oppmerksom på at badet har liten/kort restlevetid, og vil kunne være utsatt for lekkasjer som følge av utettheter grunnet alder. Det anbefales generelt på udokumenterte bad å dusje i lukket kabinett med avløp ført direkte ned i sluk. Oppussing av bad er nært forestående.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte 20x25cm fliser på vegger.
Hvite takessplater i taket.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Lyse 20x20cm fliser på gulvet.

–

Det er målt ca 20 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist. Fall under badekar er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bruksslitasje på fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må fliser sammen med membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres samt at det anlegges tilstrekkelig med fall til sluk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med vannlås plassert delvis under badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og membran er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Det foreligger ingen direkte oversikt over badets oppbygging, heller ikke noe dokumentasjon på hva slags type membran/tettesjikt som er brukt. Membran på vegger og rundt rørgjennomføringer er ikke kontrollert da dette krever større inngrep i konstruksjonen. Ukjent membranoppbrett/løsning ved terskel. Grunnet manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt samt overnevnte forhold er tilstandsgraden vurdert til TG2 da det med sikkerhet ikke kan verifiseres hvordan membran/tettesjikt er anlagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må membran/tettesjikt skiftes ut. Ved oppussing, påse at alle forhold med membran/tettesjikt, våtsone, sluk, røranlegg mv dokumenteres. Det anbefales å rense sluk og vannlås med jevne mellomrom får å unngå oppfylling.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar med svingbar dusjvegg og termostatstyrt dusjbatteri i krom med både hånddusj og kran.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Gulvstående klosett.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret 73 mm hull fra tilstøtende rom mot våtsonen for å foreta fuktmålinger i konstruksjonen. Det er foretatt fuktmålinger med pigger i bakplate uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite grepsfrie fronter, overskap og fliser på vegger. Mørk laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer stekeovn fra AEG, oppvaskmaskin, kjøl/frys, micro i overskap, platetopp og avtrekksvifte fra Whrilpool.

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er skjult rør opplegg i leiligheten med ukjent utførelse.
Dels synlig pexrør under kjøkkenvask.
Hovedstoppekran er plassert bad vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligens ventilasjonsprinsipp er satt opp med tilluft via ventiler i vinduskarmer og felles mekanisk avtrekk på bad, gang/vaskerom og kjøkken som styres via kjøkkenavtrekk.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er utslagsvask og opplegg for vaskemaskin i gang/vaskerom mot fellesarealer.

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.

–

Det anbefales at det monteres vannstopper (Waterguard) under vaskemaskin for å begrense vannskader ved en eventuell lekkasje.

Tilstandsrapport

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Selger opplyser at boligen varmes opp av luftbåren gulvvarme og at aggregat er plassert i gulvet i stuen.

–

Grunnet manglende tilkomst er sentral/aggregat ikke kontrollert og inspisert.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Vamrtvannstank på 116L fra 1998 er plassert i benkeskap på kjøkkenet.

–

Etter dagens krav skal varmtvannstank på over 1500w være tilkoblet med fast tilkobling. Tanken er ikke med fast tilkobling - kun stikkontakt. Det anbefales at det monteres fast tilkobling for redusering av varmegang.

Anbefalt brukstid på varmtvannstanker på ca 20 år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Det vurderes til at varmtvannstanken har kort gjenværende brukstid. Det nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at utskifting kan være nært forestående.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må varmtvannsbereder skiftes ut. Vær oppmerksom på at ut i fra alder vil det kunne plutselig oppstå skader og lekkasjer som følge av manglende utskiftning.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Undertegnede er ikke sertifisert på elektrofaget og det krever spesiell kompetanse for å gjøre vurderinger av anlegget. Det er derfor kun kommentert kort og ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Sikringsskap plassert i gang.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
Det er 7 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1998

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Kun 1 ekstra krets til komfyr/induksjonstopp innstallert av elektriker.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Det anbefales en grundig kontroll av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger dokumentasjon på en nylig utført kontroll eller på selve utførelsen. Dette kan bidra til å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og oppfyller dagens sikkerhetskrav.





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

–

Selger må påse at lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

–

Byggegrunn er ikke videre vurdert da dette krever større og mer omfattende undersøkelser samt at det vurderes til å være en del av samiets ansvar.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ukjent drenering og fuktsikring.

–

Drenering og fuktsikring er ikke videre vurdert da dette krever større og mer omfattende undersøkelser samt at det vurderes til å være en del av sameiets ansvar.

Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold rundt og ved inngangen til seksjonen vurderes til å være en del av samiets ansvar.
Det er større svanker utvendig ved inngangspartiet. Dette kan bidra til at regnvann blir liggende.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

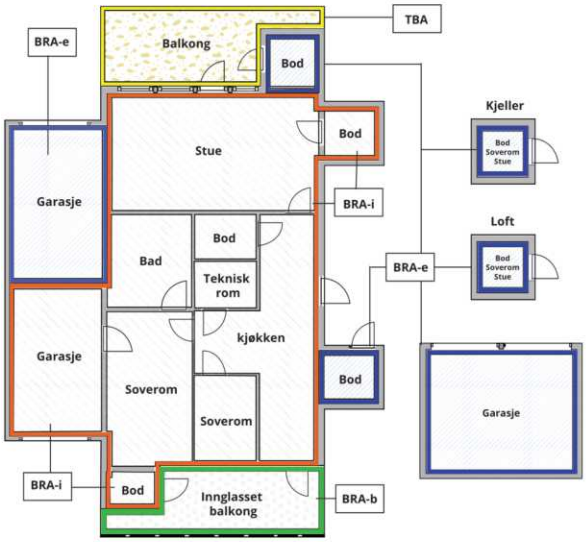
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftsbod		6		6	
Underetasje	82	2		84	25
SUM	**82**	**8**			**25**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsbod		Bod	
Underetasje	Bod, entré, soverom, soverom 2, bad, bad 2, gang, kjøkken, stue, gang/vaskekott	Bod 2	

Kommentar

Utgang til nordvest-vendt markterrasse på ca 25 m2 fra stue.

Seksjonen disponerer en loftsbod på ca 6 m2.
I tillegg til innvendig bod disponerer seksjonen 1/3 av fellesbod på ca 5,1 m2. Dette settes opp som BRA-e 2 m2.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Vaskerom er ikke inntegnet på byggetegningen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se selgers egenerklæringsskjema og øvrige punkter i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	76	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Anne-Line Sandåker og Håvard Gaare	Rekvirent
30.4.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Anne-Line Sandåker	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	47	310		2	1497 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Vestgrensa 27

Hjemmelshaver
Sandåker Anne-Line, Gaare Håvard

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Villa Ullevål	76 / 592	Selger	994210599

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Sameiet Villa Ullevål i Bydel Nordre Aker. Sameiet består av 6 boligseksjoner.
Boligen ligger i byggets underetasje og har to soverom, to bad, åpen stue/kjøkken løsning og utgang til markterrasse. Leilighet har en tilbaketrukket beliggenhet med Sogn Hagekoloni som nærmeste nabo. Det er kort gange til barnehager, skoler, idrettsanlegg, Domus, nærbutikker og kjøpesenter samt T-bane og buss.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei til privat stikkvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 14979 m² med asfaltert adkomst og biloppstillingsplasser, gressplen med sittegruppe og diverse beplantinger.

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 3400,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, internett/TV, vaktmestertjenester,strøm fellearеal, heis mm.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Seksjonen disponerer en fast biloppstillingsplass med el-billader.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	68942047			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.05.2025	Informasjon og matrikkeldata	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	20.05.2025	Opplysninger fra forretningsfører om felleskostnader, andel gjeld og formue, og forsikring	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.05.2025	Opplysninger oppgitt fra rekvirent om boligen som er vesentlig for takseringen	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	
2	02.08.2025	
3	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/QT1155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260255
Addresse	Vestgrensa 27		
Postnr.	0851	Sted	OSLO
Selgers navn	Håvard Gaare		
Selgers navn	Anne-Line Sandåker		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

07.2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

68942047

Våtrom

Initialer selger:
H G
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spyling i regi av sameiet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Beskrivelse og faktura fra TT Teknikk

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

TT Teknikk, se over

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

Initialer selger:
H G
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rens, spyling og impregnering.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Renfas.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært og ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Infrastruktur til ladepunkter

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Finnes i referat.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Vi hadde sukkermaur inne i leiligheten i år i overgangen vinter-vår som forsvant ved bruk av maurmiddel. Det er meget vanlig i nabolaget.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

Signert av *Håvard Gaare*

Signert av *Anne-Line Sandåker*

Initialer selger:
H G
A S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Årsmøte 2026

Vestgrensa 27

Møtereferat

Møtedato 22.01.26

Til stede:	Beate, Eva, Håvard, Kay, Bredo, Kikki
Referent:	Kikki (styreleder)

1. **Kunngjøringer**

   Sverre Ulstrup, fremtidsfullmektig for Åshild Ulstrup, deltok ikke på møtet.

2. **Regnskap**

   Håvard gikk igjennom regnsakap for 2025. Flere økte utgifter gitt underskudd. Tilleggsutgifter i 2025:

   Skifte kledning utspring tak

   Reparasjon av dørklokke DataCall.

   Utskiftning rør utekraner.

   Forholdsvis stor økning til Gårdreform (20%). Kikki sjekker om mulig bedre pris fra Gårdreform.

   Telia opp 8000 pr år. Nett/TV betales pr år i november.

   Kommunale avgifter også hatt stor økning i 2025.

   Otis (heis) har kostet 11000 mer enn normalt. Hadde en stor service og reparasjon i fjor. Heisen trenger ytterligere utbedring. Beate sjekker med Otis om hva som er påkrevd av oppgradering/ service og hva det vil koste oss i år.

   Totalt kommer vi ut i minus og derfor var det enighet om å øke husleien med 5% fra 1 februar 26. Ny husleie blir:

   4900 for fire øverste enheter

   3400 for to nederste.

   Kommet ei regning (inkassovarsel) via tidligere beboer fra firma Kiwa. Ingen kjenner navnet eller hva de har utført i sameiet. Mulig heis. Kikki har sendt dem mail for underlag av faktura.

3. **Parkering**

   Avtalen med Vestpark er at vi selv sender sms når fremmede kjøretøy parkerer hos oss. Det skal ikke utføres kontroll. Viktig at vi følger med og har kontakt dersom vi mistenker uvedkommende. Nå har alle seksjonene faste plasser og det gjør kontroll enklere.

Send sms til 92939988 når ukjente har parkert hos oss. Da kommer Vestpark.

4. Vedlikehold

Mye mose på taket. Dette må fjernes for å bevare taket. Bredo kontakter flere for anbud om høytrykksspyling av tak/takrenner.

Ønske om klipping av tujahekken mot T banen. Eva sjekker dette.

Treverk rundt inngangsdør samt vinduer eksteriør trenger skraping og maling. Dette aka gjøres på dugnad.

Nye vaskelister for 1 etg/ kjeller. Beate setter opp. Loft/2 etg vaskes av Ulstrup/ Grøttland med egen vaskeliste.

5. Dugnad

Dugnad fastsatt til uke 19 i mai. 4-10 mai. Det kan være vanskelig at alle kan på samme dag, derfor besluttet at hver av oss gjør en timebestemt innsats og kvitterer for det på liste.

Forslag sendes Anne-Line som har ansvaret for lister og fordeling.

6. Diverse

Lyktestolpene på parkeringen fungerer ikke med sensor. Kay sjekker.

Viktig at ALLE følger med når det snør og brøytes slik at søppelkassene ikke blir sperret inne. Da blir de ikke tømt. Sist problem med papir/papp.

For at styret i sameiet skal registreres i Brønnøysundregisteret må vi sende kopi av styrevedtak om leder og andre verv. Signeres av leder, økonomiansvarlig og styremedlem. Jeg lager eget skriv som Håvard og Kay signerer.

Takk for hyggelig møte og god helg!

Regnskap	Jan/Feb	Mars/April	Mai/Juni	Juli/Aug	Sep/Okt
Inntekter					
Husleie/innbetalinger	59 749,01	132 474,00	24 548,00	48 448,00	73 248,00
Forsikringutb.			5 940,00		
Renter/avregning	kr 190,96				
Wattif		kr 1 861,12	kr 1 190,22	kr 667,29	kr 678,16
Utgifter					
Omkostninger/gebyr	kr 24,50	kr 12,00	kr 26,00	kr 31,50	kr 7,50
Utlegg/innkjøp			1 485,20	kr 200,00	
Fjordkraft	5 709,13	2 702,08	1 792,39	4 455,83	2 958,39
Gårdreform	17 844,38		11 353,75	9 010,00	18 379,38
Otis	30 444,10			3 932,25	
Stanley security	2 898,00		3 622,50		
Kommunale avgifter		23 213,00	23 515,68		22 160,96
ABC Matter/Elis	kr 767,00	kr 828,00	kr 899,00	kr 282,00	kr 899,00
Gjensidige forsikring					63 118,00
Telia TV/internett					1 484,00
*Ullensaker Håndverk+Rørlegger		97 250,00	14 696,00		
DataCall AS calling	6 138,00				

*Noen store ekstrautgifter for reperasjon på tak+rørlegger for utekran.

Nov/Des	Totalt
106 347,05	- 444 814,06
	kr 5 940,00
	kr 190,96
kr 626,73	kr 5 023,52
	- 455 968,54
kr 10,50	kr 112,00
	kr 1 685,20
- 5 749,78	kr 23 367,60
r 9 651,77	kr 66 239,28
	kr 34 376,35
r 3 418,56	kr 9 939,06
22 321,96	kr 91 211,60
kr 461,00	kr 4 136,00
	kr 63 118,00
53 179,92	kr 54 663,92
	r 111 946,00
	kr 6 138,00
Sum utgifte	r 466 933,01
Resultat:	-kr 10 964,47

*5000 av innbetalinger etterbetalt i januar 2

	Endring i faste utgifte			
	2024	ENDRING		
Omkostninger/geby	kr 119,00	-kr	7,00	
Utlegg/innkjøp	- 8 913,27	:r	7	228,07
Fjordkraft	21 472,95	:r	1	894,65
Gårdreform	56 737,34	r	**9**	**501,94**
Otis	22 927,33		**11**	**449,02**
Stanley security	14 085,00	:r	4	145,94
Kommunale avgif	83 565,02	r	**7**	**646,58**
ABC Matter/Elis	- 3 021,76	kr	1	114,24
Gjensidige forsikri	66 438,00	r	3	320,00
Telia TV/internett	46 530,72	r	**8**	**133,20**
SUM ENDRING			**25**	**038,62**

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

System Prosjekt NSK A/S
Bleikerveien 15
1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940041455	95/13503

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn F. Espeland	18. november 1995

Arbeidssted : 047/0310 Vestgrensa 27
Byggherre : System Prosjekt NSK A/S, Bleikerveien 15, 1370 ASKER
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

PLANGRUNNLAG
Vestgrensa 27 er sammen med eiendommene Vestgrensa 19-21 og 23-25 regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-3039, vedtatt 24.03.89. Bebyggelse tillates oppført i 2 etasjer + underetasje. Maks tomteutnyttelse (TU) er satt til 45% inkl. evnt. carporter. Det kreves 1 parkeringsplass pr. leilighet. Atkomst til Vestgrensa 27 er regulert fra sørvest og Vestgrensa via Vestgrensa 19-21 og 23-25.

SØKNADSBESKRIVELSE
Søknad om å få oppføre en boligblokk på eiendommen innkom første gang 22.07.94. Plan- bygningsetaten kunne ikke anbefale forslaget slik det da forelå. (En etasje mer enn regulert, TU over 45%, for stor høyde, annen atkomst enn regulert, ikke godt nok uteareal, ikke tilfredstillende fasadeutforming). Korrigert søknad foreligger. Bygningens lengde og bredde er gjort mindre, loftsetasjen er fjernet, høyde redusert og fasader omarbeidet. Bygningen foreslås plassert litt lenger mot nordøst og sørøst for å få til bedre uteareal. TU er 0,45%. Ant. leiligheter er redusert fra 8 til 6. Samtykke vedr. rett til atkomst over aktuelle eindommer er innhentet. Det søkes om dispensasjon fra regulering for ny atkomst og for gjennomsnitlig mønehøyde over 9 m.

BEMERKNINGER
Bemerkninger/protester kort sammenfattet:

Sameiet Vestgrensa 23-25 slutter seg til at det gis dispensasjon for ny atkomstvei til eiendommen fra Sognsveien. Fysisk stengsel av eksisterende atkomst forutsettes.

Vestgrensa Borettslag, Vestgrensa 19-21, har ingen bemerkninger til byggearbeidet, såfremt forslaget ikke innebærer inn- og utkjøring over borettslagets eiendom. Tinglyst rett til dette bes slettet.
I forbindelse med endret forslag protesterer borettslaget mot byggets oppførelse og plassering så lenge det ikke samtidig etableres atkomst til Sognsveien også for Vestgrensa 23-25.

Sogn Hagekoloni har ingen bemerkninger til søknaden forutsatt at atkomsten til til hagekoloniens østre port ikke hindres.

Etat- for eiendom og utbygging har i utgangspunktet ingen innvendinger. Det forutsettes at Plan- og bygningsetaten ivaretar hensynet til behovet for gang/sykkelvei/turvei i området.

Torhild og Frode Knutzen, Sognsveien 62 B protesterer mot høy underetasje i tillegg til to fulle etasjer. Dette vil, i motsetning til de tidligere oppførte toetasjes boliger på området, gi en ruvende bygning til sjenanse for utsikt fra deres første etasje. Det bes om at utelys skjermes, og at det tas hensyn til en fredet eik på eiendommen.

Per Arne Holman og Hilde Skjeflo, Tyrihansveien 3 har ingen innvendinger til selve søknaden, men ber om at det ryddes opp i en oppfylling fra tidligere byggearbeider på området.

Arne Nic. Røed, Sognsveien 64 protesterer mot mønehøyde over 9 m. Høyde som søkt om vil redusere lysforholdene på hans eiendom. To etasjer, som i området ellers, bør holde. Reguleringsplanen er ny og bør etterkommes både når det gjelder etasjetall og atkomst.

TILSVAR TIL BEMERKNINGER
Byggemelders tilsvar kort gjengitt:

Til Sameiet Vestgrensa 23-25 og Vestgrensa borettslag, Vestgrensa 19-21:
Atkomst for hele området er regulert fra sørvest og Vestgrensa. Både Vestgrensa Borettslag og Sameiet Vestgrensa 23-25 slipper gjennomkjøring ved at det tillates ny atkomst for Vestgrensa 27 til Sognsveien.

Til Torhild og Frode Knutzen:
Tomtas topografi, mur mot Sognsvannsbanen, samt forhold til naboeeiendommer er avgjørende for plassering gulv første etasje. Bygningens høyde bestemmes ikke av om det er underetasje eller ikke. Bygningen vil ha to etasjer mot Knutzens hus som ligger ca. 35 m øst for planlagt nybygg med OK gulv 1.et. ca 4-5 m høyere enn for dette. Nybygget skulle derved verken forstyrre utsikt eller skygge for sol. Fredet eik er ikke i fare.

Til Arne Holman og Hilde Skjeflo:
Den omtalte massen består av sprengstein fra tidligere byggeprosjekter på området. Den skal benyttes til underbygning vei og underdekke nybygg. Evnt. overskuddsmasse vil bli fjernet.

Til Arne Nic. Røed:
Røeds hus ligger ca. 55 m nordøst for planlagt nybygg og 3-4 m høyere enn dette i terrenget. Reguleringen etterkommes med hensyn til etasjetall. Det antas at nybygget verken vil stjele lys eller på annen måte forstyrre Røed. Ny atkomst antas å bli langt mer miljø- og nabovennlig enn dagens atkomst. Når det gjelder bygningens høyde, bemerkes at reduksjon av takvinkel vil forringe husets karakter og utseende. Byrådets oppfordring til størst mulig utnyttelse av tomter ved forstadsbanene er også en grunn til å bygge leiligheter i underetasje som foreslått.

VEIVESENET
Avkjørselsplan er godkjent av Oslo veivesen.

PARK- OG IDRETTSVESENET
Park- og idrettsvesenet kan anbefale forslaget til ny atkomst.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS VURDERING
Arbeidet er byggemeldingspliktig etter plan- og bygningslovens § 93.

Utforming:
Eiendommene Vestgrensa 19-21, 23-25 og 27 utgjør et stort og langstrakt område mellom Sognsvannsbanen og bl.a. Sogn Hagekoloni. Området ble i sin tid regulert til byggeområde for boliger med tanke på oppføring av eldreboliger. Selv om betegnelsen eldreboliger fremgår av reguleringen, er type boliger ikke noe som kan reguleres etter plan- og bygningsloven. Mesteparten av området er nå bygget ut. Kun vestre del inneholder eldreboliger. Nye forutsetninger i markedet gjør at det er aktuelt med et boligprosjekt av en annen karakter enn de foregående. Utseendemessig skiller nybygget seg ut fra de to andre prosjektene m.h.t. etasjetall, form og fasadeuttrykk. Plan- og bygningsetaten ser det ikke nødvendig å se disse bygningene i sammenheng da bygningsmiljøet ellers i området er sammensatt. Her finnes både toetasjes trebygninger med saltak og murhus med store valmete tak. Den foreslåtte underetasje ligger mot nordvest, er i henhold til regulering, og vil ikke være synlig fra protesterende parters eiendommer og heller ikke fra Sognsvannsbanen. Taket er ikke spesielt høyt. Alternativet måtte være flatt tak. Plan- og bygningsetaten mener at bygningens form og fasadeutrykk er tifredstillende både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Høyde:
En bygnings høyde regnes ut fra et gjennomsnitt rundt bygningen. Mot Sognsvannsbanen blir høyden mindre enn enn 9 m. Stor avstand og høydeforskjell i terrengnivå gjør at bygningen ikke vil skygge for noen av gjenboerne mot nordøst. Utsikten fra disse eiendommene vil alltid endres noe ved at det kommer et nybygg.

Uteareal:
Utearealet anses tilfredstillende. Det er nok parkeringsplasser.

Atkomst:
Den regulert atkomst, som i dag går over flere eiendommer, forutsatte i sin tid en samlet utbygging av eldreboliger. Når dette ikke er blitt noe av, er atkomsten blitt et problem. Ingen av de berørte parter ønsker atkomst over sin eiendom. Vestgrensa Borettslag ønsker å få endret atkomst både for Vestgrensa 27 og Vestgrensa 23-25 til Sognsveien. Å flytte problemet med atkomst fra Vestgrensa 19-21 til Vestgrensa 27 ved å la atkomten fra Vestgrensa 23-25 gå over Eiendommen Vestgrensa 27 anses ikke hensiktsmessig. Det er snakk om atkomst for en tyvetalls boliger i tillegg til de prosjekterte 6 boliger i nybygg. Så stor trafikk kan ikke tillates for en atkomst som krysser turvei/sykkelvei/skiløype. Ny atkomst for Vestgrensa 27 forutsetter at dagens atkomst til Vestgrensa stenges, slik at gjennomkjøring unngås. Den nye atkomsten vil tross alt utgjøre en forbedring i forhold til den atkomst som er regulert både for Vestgrensa 19-21 og for Vestgrensa 23-25.

Skjerming av utelys:
Dette er forhold som ikke reguleres av plan- og bygningsloven.

Fredet eik:
Eika ligger utenfor den del av tomta som bebygges. Det forutsettes at verken denne eller annen verdifull vegetasjon skades i byggeperioden.

Oppfylling:
Det forutsettes at denne vil bli fjernet før ferdigstillelse.

KONKLUSJON:
Etter en samlet vurdering finner plan- og bygningsetaten å kunne godkjenne søknaden om byggetillatelse. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra gjeldende regulering m.h.t. atkomst, og fra plan- og bygningsloven m.h.t. bygningens høyde. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 31 og 70.1.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 19, 20, 21, 22, 14, 15, 16, 17 og 18 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 12.11.95 på kartet. Sokkelhøyde = overkant ferdig dekke uneretasje settes til maks C + 93,7. Påvisning er nødvendig.

Redegjørelse med statiske beregninger må innsendes for godkjennelse.

Varmeisolasjon skal tilfredstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Ventilasjon skal være i henhold til byggeforskriftenes kap. 47.

Lydisolasjon skal være i henhold til byggeforskriftenes kap. 52. Grunnet beliggenheten nær Sognsvannsbanen kreves støyisolasjon også av yttervegg/vinduer slik at innendørs støynivå i oppholdsrom ikke blir høyere enn 30 db(A).

Rørleggerarbeidet må meldes til Oslo vann- og avløpsverk.

Brannkrav: De krav som fremgår av byggeforskriftenes kap. 30 og 31 skal etterkommes. Se også markering av brannkrav i vertikalplanet vist med rød farge på tegninger. Spesielt i denne saken gjøres oppmerksom på krav til B30/F30-konstruksjon ved hovedinngang. For å sikre rømning ut må det opprettes en nøddør i en av de andre veggene i inngangspartiet. Det bør vurderes å flytte inngangen til front. Korrigerte tegninger og evnt. korrigert utomhusplan må innsendes for godkjennelse.

Fasadetegninger må rettes opp slik at disse blir i samsvar med plantegninger når det gjelder inngangsparti.

Piper og ildsteder må meldes til Oslo brann- og feiervesen.

Trapper og balkonger skal være utført i henhold til byggeforskriftenes kap. 44. Trapper skal ha fri høyde min. 2,1 m. Korrigerte tegninger der dette er tatt hensyn til må innsendes for godkjennelse.

Det er satt av for liten plass til heis. Det kreves min. 1,2 m under heiskupe og min. 3,4 m fra underkant gulv i andre etasje til tak i heissjakt. (Høyder må tilpasses den heistype som er valgt). Både snitt og plan loft må endres. Heisen må meldes til heiskontrollen.

Byggeforskriftenes krav til tilgjengelighet skal være etterkommet.

Fasadematerialer og farger godkjennes som søkt om. Vinduer må ha faste gjennomgående sprosser.

Eksisterende vegetasjon må så langt mulig søkes bevart og beskyttet under byggetiden. Sikring av fredet eik må skje i samarbeide med Park- og idrettsvesenet.

Erklæring vedr. atkomstrett til Sognsveien via felles avkjørsel må være tinglyst. Dette gjelder samtlige berørte eiendommer.

Tinglyst rett til atkomst via Vestgrensa 23-25 og Vestgrensa 19-21 til Vestgrensa må avlyses (slettes).

Det forutsettes at regulert felles avkjørsel er opparbeidet før ferdigattest.

Det er innkommet protester.
Den (de) protesterende er dags dato underrettet om approbasjonen, og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

1. Ansvarshavende være godkjent.

2. Statiske beregninger være godkjent.

3. Erklæring vedr. atkomstrett være tinglyst.

4. Korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.

5. Tinglyst rett til atkomst til Vestgrensa være avlyst.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

Approbasjonen har gyldighet i 3 år. Blir byggearbeidet ikke satt igang i denne perioden, kan De i henhold til gebyrregulativet, og senest 4 år etter fakturadato, kreve tilbakebetalt en del av betalt gebyr.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Ole Molnes
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Ing.I

Kopi vedlagt orientering om klageadgang er sendt:
- Sameiet Vestgrensa 23-25, v/Svein-Olav Lund , Vestgrensa 23 K, 0851 OSLO.
- Vestgrensa Borettslag,v/Magnhild Ljosland, Vestgrensa 19 C, 0851 OSLO
- Sogn Hagekoloni, PB 3835, Ullevål Hageby, 0805 OSLO
- Torhild og Frode Knutzen, Sognsveien 62 B,
- Per Arne Holman og Hilde Skjeflo, tyrihansveien 3,
- Arne Nic. Røed, Sognsveien 64,

Kopi til orientering:
- Park- og Idrettsvesenet.
- Etat for Eiendom og utbygging.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

System Prosjekt NSK A/S
Bleikerveien 15

1370 ASKER

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.3	940041455	97/33591

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gunn Flovik Espeland	10. juni 1997

Arbeidssted : 047/0310 Vestgrensa 27
Byggherre : System Prosjekt NSK A/S, Bleikerveien 15, 1370 ASKER
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

TILLEGG

Svar på søknad om godkjenning av tilleggsplaner

Til innvilget approbasjon foreligger det tilleggsøknad. Foruten noen mindre endringer i kjeller og justeringer i.h.t. krav i hovedapprobasjon, omfatter søknaden endret inngangsparti.

Tilleggssøknad med tegning nr.23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 og 31 godkjennes. Tidligere godkjent tegning nr.19, 20, 21, 22, 14, 15, 16, 17 og 18 utgår.

Approbasjonens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for tilleggsarbeidene.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Approbasjon.
Hovedapprobasjon er datert 18.11.95. Klage over approbasjon er endelig avgjort av fylkesmannen 28.04.97. Byggetillatelse er ikke gitt.

Tilleggssøknad.
Søknaden gjelder noen mindre endringer i kjeller, justeringer i.h.t. krav stillet i hovedapprobasjon, samt ny utforming av inngangsparti.

Innkomne uttalelser.
Berørte naboer anses varslet. Det er ikke innkommet noen protester eller bemerkninger.

Spesielle forhold.
Krav om alternativ rømningsvei fra hovedinngang fastholdes.

Igangsettingstillatelse.
Vilkårene for igangsettingstillatelsen gjelder også for tilleggsarbeidene.

Klageadgang.
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til eventuelt å klage vedtaket inn for høyere myndighet, se vedlagte orientering. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap byggherren måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Sven A. Sandberg
Overarkitekt

Gunn Flovik Espeland
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sæther Bakeng Bygg AS
Prof. Birkelandsvei 24 b
1081 OSLO

Dato: 09 SEPT. 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9402481-70 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: E.Frøystadvåg Aubert	Arkivkode:

Byggeplass:	VESTGRENSA 27	Eiendom:	47/310/0/0
Tiltakshaver:	Sæther Bakeng Bygg AS	Adresse:	Prof. Birkelandsvei 24 b, 1081 OSLO
Søker:	System Prosjekt NSK A/S	Adresse:	Bleikerveien 15 Tlf: 6678 4660, 1370
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

VEDTAK OM NY ENGANGSTVANGSMULKT ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 116A, 3. PKT.

Vedtak om fastsette tvangsmulkt som følge av manglende oppfyllelse av pålegg.

Pålegg av 25.06.98 om retting og vedtak om tvangsmulkt innen 01.08.98 er ikke etterkommet.

Det vedtas herved en ny tvangsmulkt på kr. 50.000,- som forfaller den 15.10.98 dersom pålegget ikke er etterkommet innen denne frist.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95 sak 1639/95.

Det vises til beskrivelsen av det faktiske forhold i pålegg og vedtak om tvangsmulkt av 25.06.98 samt varsel om vedtak om ny og betydelig høyere tvangsmulkt datert 19.08.98.

Ny frist for etterkommelse av pålegget utløp 01.09.98.

Ved befaring den 02.09.98 ble det konstatert at pålegget ikke var etterkommet i sin helhet. Se vedlagte notat vedrørende mangler datert 02.09.98.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 116 a, 3.pkt. fastsettes det en tvangsmulkt på kr. 50.000,-. Det gis samtidig en ny frist til 15.10.98 for å etterkomme pålegget, slik at tvangsmulkten forfaller ved utløpet av denne fristen.

Mulktens størrelse er fastsatt ut fra en helhetsvurdering hvor bl.a. følgende momenter er vektlagt: overtredelsens grovhet, omfang og kostnader ved utført og ennå ikke utført arbeide, den fordel utsatt gjennomføring av pålegget antas å innebære, skyldgrad m.v.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Det gjøres oppmerksom på at De selv har ansvaret for umiddelbart å gi underretning til Plan- og bygningsetaten når hele eller deler av pålegget er etterkommet, for å unngå at tvangsmulkten forfaller. Plan- og bygningsetaten vil straks etter underretning foreta kontroll.

Dersom retting ikke er gjennomført innen ovennevnte frist, vil forfalt tvangsmulkt bli innkrevet uten ytterligere varsel.

De varsles om at dersom pålegget ikke etterkommes, vil enda en ny og betydelig høyere tvangsmulkt kunne ilegges.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Øivind Røoth
Seksjonsleder

E.Frøystadvåg Aubert
Saksbehandler

Kopi til: System Prosjekt NSK AS, Bleikerv. 15, 1370 Asker

Vedlegg: Notat vedrørende mangler datert 02.09.98
Kopi av de aktuelle bestemmelsene som det er vist til i pålegget
Orientering om klageadgang

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Sæther, Egil
Elgveien 11

1914 YTRE ENEBAKK

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.42	940041455	97/53977
Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Tor Follinglo	12. september 1997

Arbeidssted : 047/0310 Vestgrensa 27
Byggherre : System Prosjekt NSK A/S, Bleikerveien 15, 1370 ASKER
Arbeidets art: NYBYGG - BOLIG

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Krav om at ansvarshavende gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at byggearbeidene skjer i samsvar med bestemmelsene.

Arbeid godkjent i approbasjon av 18.11.95 og tillegg av 10.06.97 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder *HELE ARBEIDET*.

Ansvarshavende skal påse at byggearbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov og regelverk. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Påvisning.
For nybygg som ligger fritt og tilbygg som ligger nær eiendomsgrense skal Plan- og bygningsetaten angi husplasseringen. Vårt personell angir tre hushjørner og et høydemerke. Byggherre eller ansvarshavende er ansvarlig for sikring av de påviste punktene.

Kontroll av beliggenhet, sokkelhøyde og grunnforhold.
Ansvarshavende setter opp salinger med forslag til sokkelhøyde og byggelinjer som er i samsvar med byggesøknaden og varsler så Plan- og bygningsetaten for kontroll.

Grave- og sprengningsarbeidet må ikke påbegynnes før påvisning er foretatt og sokkelhøyde er godkjent.

Når forskaling er oppsatt, evt. muring av grunnmur er påbegynt, skal Plan- og bygningsetaten varsles for endelig kontroll av beliggenhet og høyde.

Varsling av kontroll.
Ansvarshavende skal varsle Plan- og bygningsetaten for kontroll av :

1. Konstruksjoner og isolasjon i etasjeskiller, vegger og tak.
2. Vegger og gulv (membran) i bad, dusj og WC.

Påvisning og kontroll må meldes senest dagen i forveien mellom kl 09.00 og 14.30 på tlf. 22 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse.
Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende inn skriftlig melding på vedlagt skjema. Dersom det avdekkes eventuelle mangler ved ferdigbesiktigelsen, må disse rettes, og melding må innsendes, innen fastsatt frist. Bygningen, eller deler av denne, må ikke tas ibruk før brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Denne tillatelse skal sammen med approbasjonen alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Øivind Rooth
Seksjonsleder

for Tor Follinglo
Avd.ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Sæther, Egil

Elgveien 11
1914 YTRE ENEBAKK

Dato: **30 OKT. 1998**

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9402481-73 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode:

Byggeplass:	VESTGRENSA 27	Eiendom:	47/310/0/0
Tiltakshaver:	Sæther Bakeng Bygg AS	Adresse:	Prof. Birkelandsvei 24 b, 1081 OSLO
Søker:	System Prosjekt NSK A/S	Adresse:	Bleikerveien 15 Tlf: 6678 4660, 1370
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse

Melding om gjenstående arbeider.

Ferdigkontroll er holdt 04.06.98. og 29.10.98.. Plan- og bygningsetaten gir herved midlertidig brukstillatelse for hele arbeidet.
Ved kontrollen ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført innen 15.12.98.

7: Lydisoleringen må utbedres, og det må deretter innsendes **dokumentasjon** på at oppnådd lydisolering mellom leiligheter, og mellom leiligheter og fellesarealer, tilfredsstiller forskriftskravene.

8: Lavtsittende vindu i loftetg. i trapperom må sikres.

9: Det må redegjøres for badegulvsløsning.

11:Korrigerte plan- og fasadetegninger må innsendes i 2 eks.

12:Ferdigattest fra O.V.A. må fremskaffes.

13:Pipeattest må fremskaffes.

14:Utomhusarbeider må ferdigstilles med fall fra vegg. Rapport om status for opparbeidelse av permanent adkomst må innsendes.

15:Godkjent type henvisnings- og husnummerskilt (sort-hvitt) må monteres.

Skriftlig melding må sendes Plan- og bygningsetaten når manglene er rettet.

Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

John C. Forester
Seksjonsleder

Hans Andersen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon Byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 03-08-2012**
Fra:
Saksbehandler: Anne Mari Henriksen **Saksnr: 199402481 - 80**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Vestgrensa 27

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

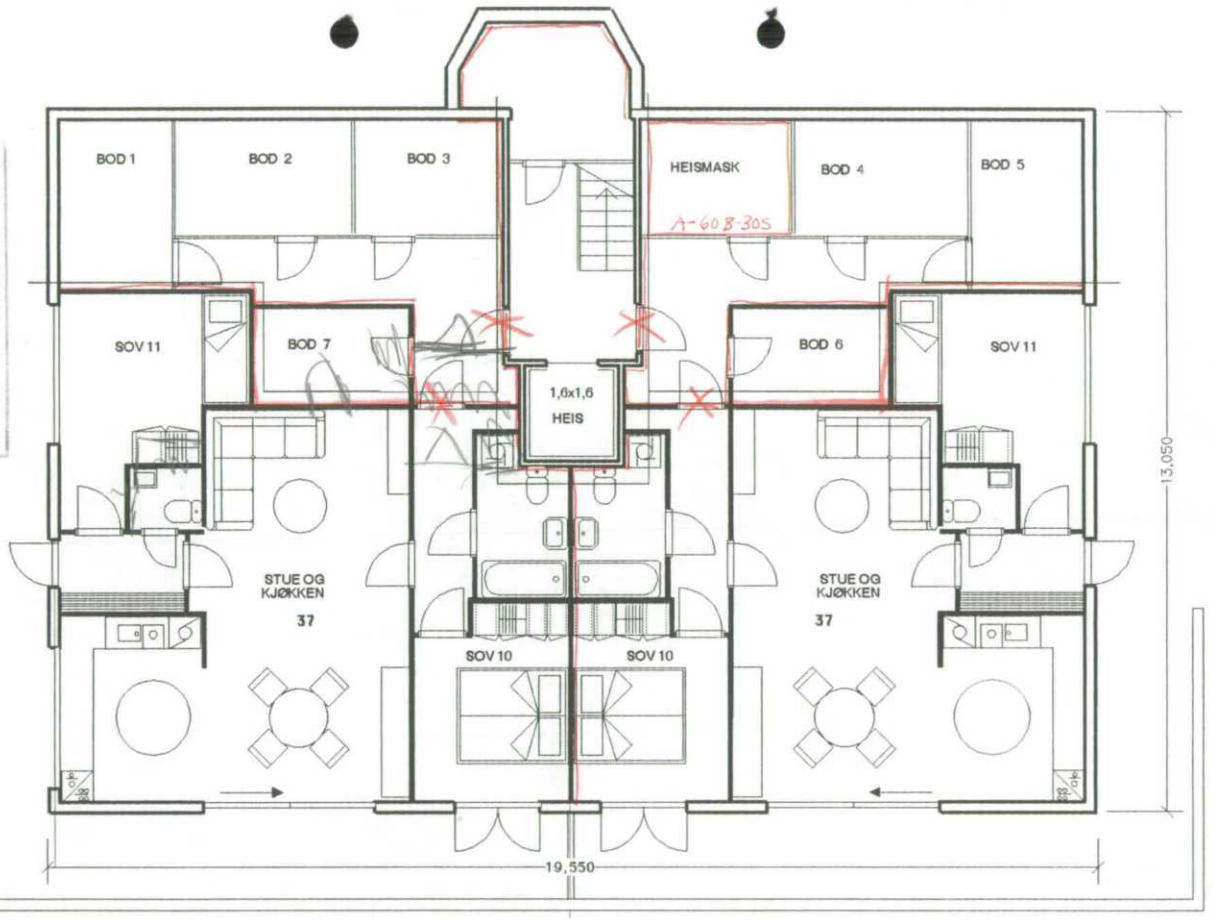
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

MOTTATT
09. MAI 96
PLAN-OG BYGNINGSETATEN



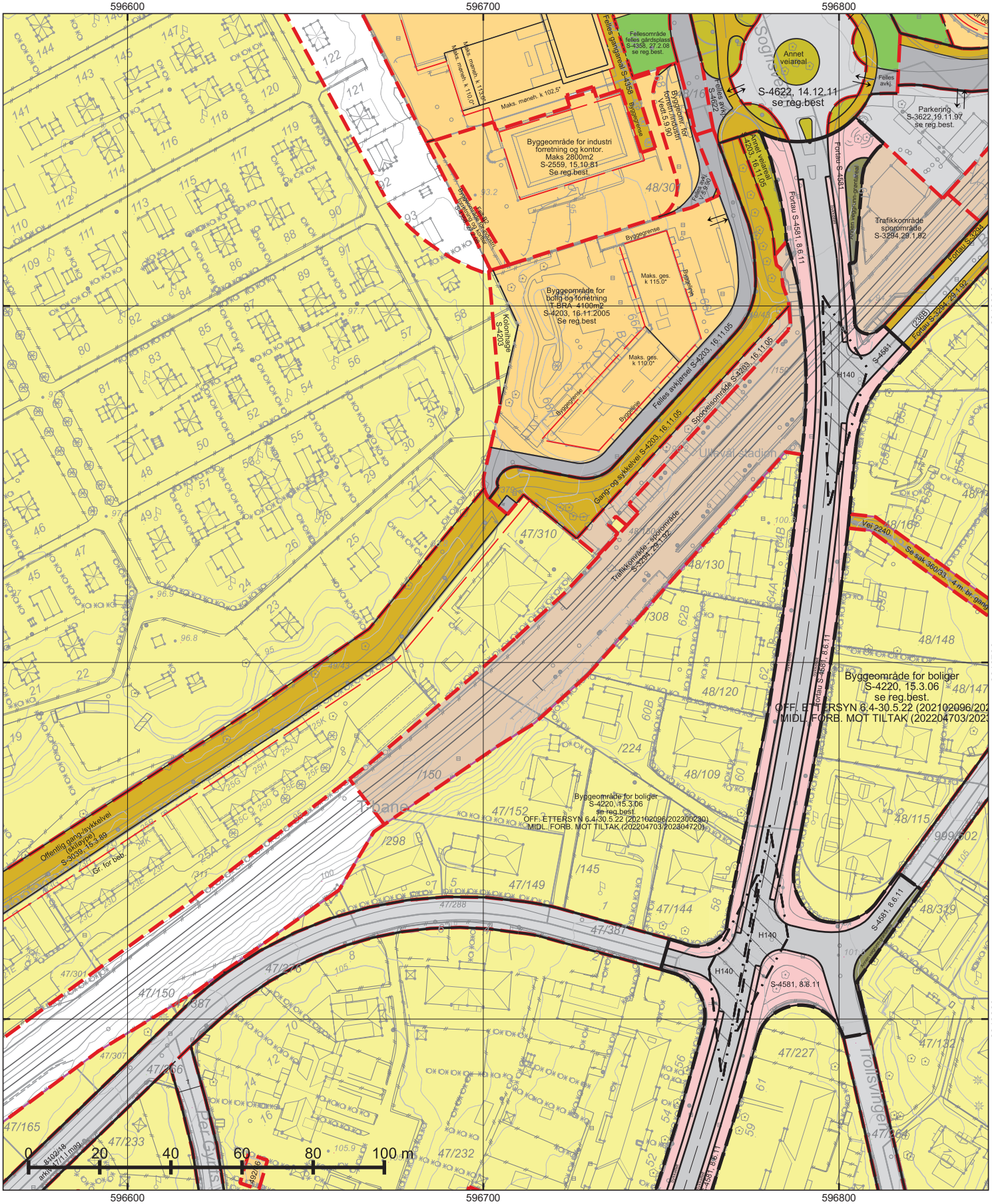
37

BRANNSKILLE B-30

RULLESTOL 140 cm

VESTGRENSA
Underetasje 1:100 **110.02**
25.11.93, 07.12.93, 15.09.94, 26.02.96.

System Prosjekt NSK A/S
Bleikervelen15, 1378 ASKER
TLF.: 66784660 FAX.: 66984959
Siv.ark. Jan C. Nilsen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 142555/ 86511570
Adresse: VESTGRENSA 27
Gnr/Bnr: 47/310
Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

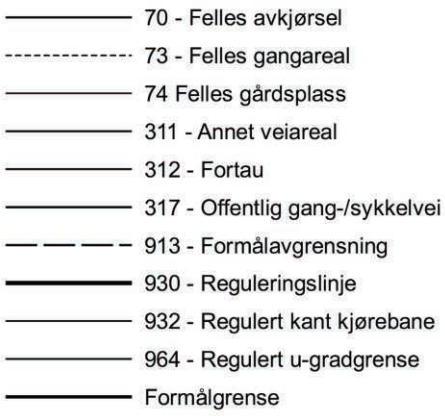




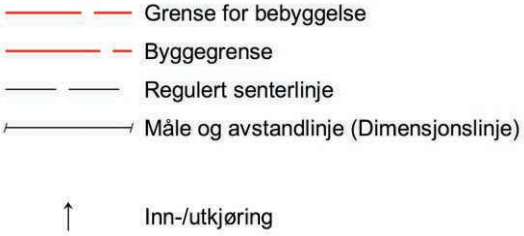


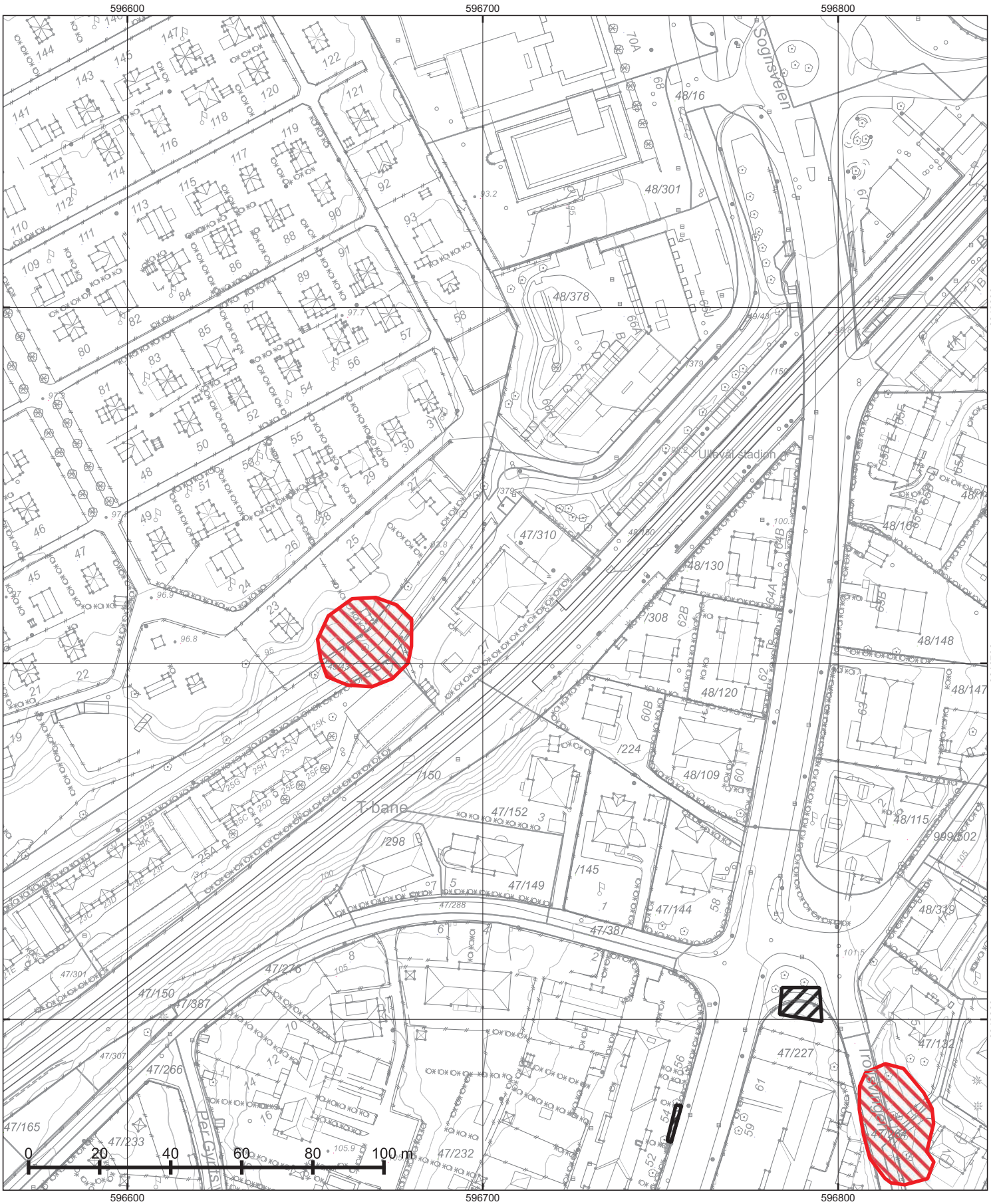












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

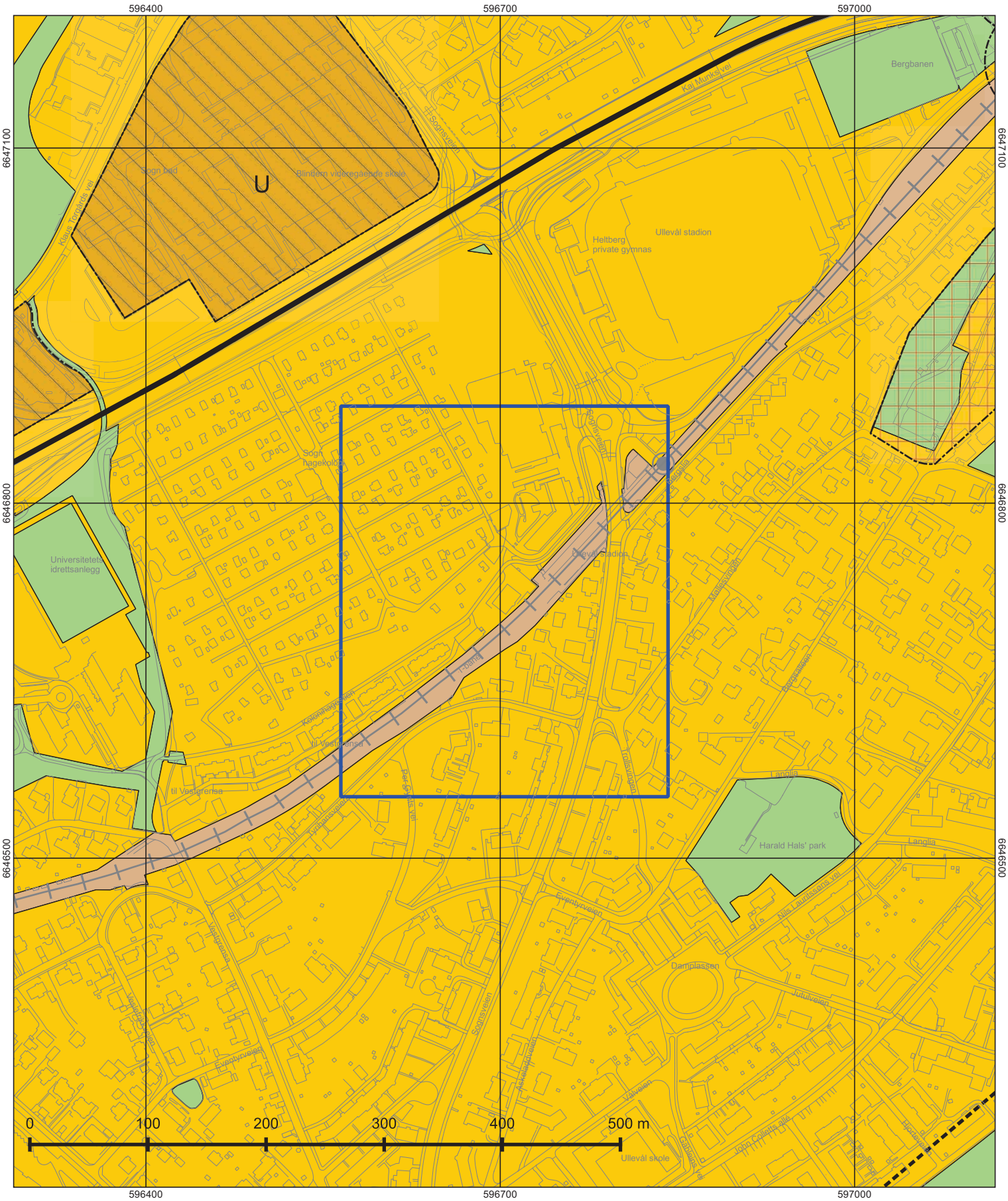
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 142555/ 86511570
Adresse: VESTGRENSA 27
Gnr/Bnr: 47/310

Deres ref.: 15861/ WM120_3000041_3002628
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.05.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 142555/86511570
Deres ref.: 15861/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Karoline B. Olsen
VESTGRENSA 27

Dato: 07.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86511570
8503196

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.47 BNR. 310

Vi viser til bestilling av 20250507 for VESTGRENSA 27.

GNR. 47 BNR. 310

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.08.1991.

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

1498 m²

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

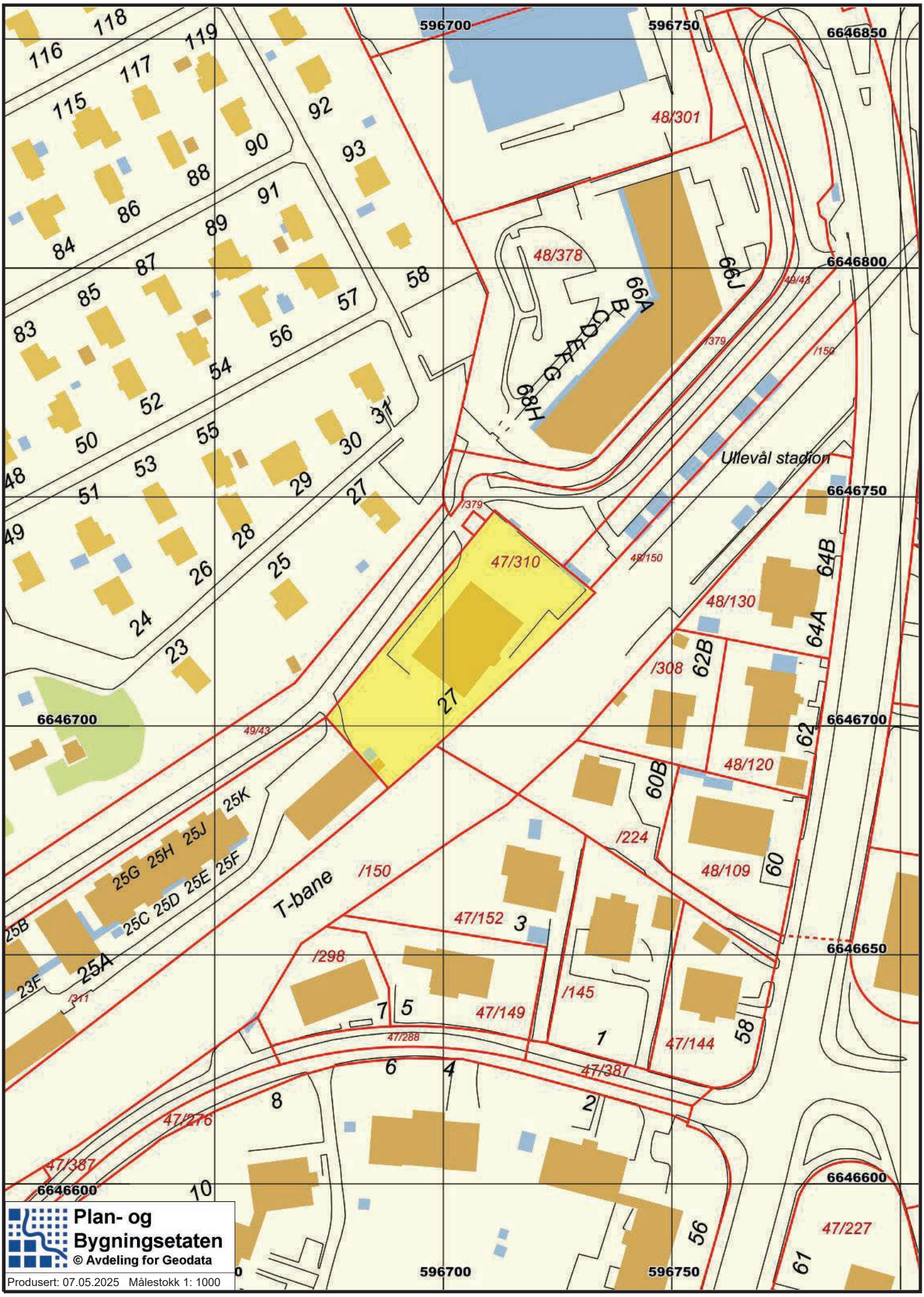
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

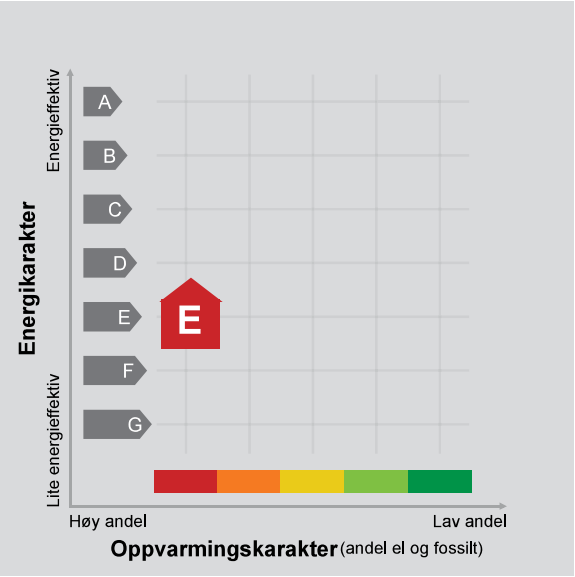


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 07.05.2025 Målestokk 1: 1000

ENERGIATTEST

Adresse	Vestgrensa 27
Postnummer	0851
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	47
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81211612
Bruksenhetsnummer	U0102
Merkenummer	Energiattest-2025-121177
Dato	15.05.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Vestgrensa 27

Nabolaget Ullevål hageby vestre - vurdert av 75 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ullevål skole (1-7 kl.) 335 elever, 17 klasser	10 min 0.8 km
Berg skole (1-7 kl.) 401 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 31 elever, 28 klasser	12 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	4 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Ullevål stadion Linje 4, 5	1 min 0.1 km
Ullevål stadion T i Sognsveien Linje 19N, 25	2 min 0.2 km
Universitetet Blindern Linje 17, 18	10 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	4 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 5.1 km

BARNEHAGER

Damplassen barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.7 km
Almelia SiO (0-5 år) 51 barn	9 min 0.7 km
Ullevålsletta barnehage (0-5 år) 25 barn	9 min 0.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Sognsveien	1 min
Rema 1000 Ullevaal Stadion	5 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

AMFI Ullevaal	7 min
Apotek 1 Ullevaal Stadion	4 min
Ullevål Stadion Vinmonopol	4 min

SPORT

Ullevål stadion	5 min
Domus athletica	7 min
Nimi trening Ullevaal	7 min
SATS Ullevaal Stadion	7 min

«Kort til byen, landlig, godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

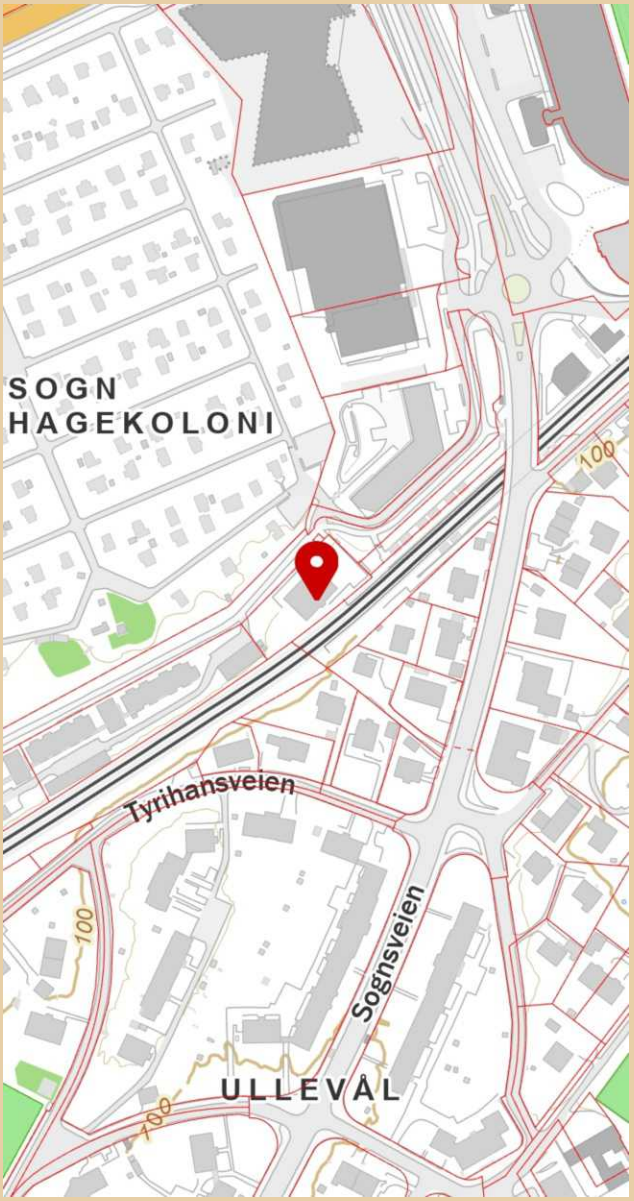
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Vestgrensa 27, 0851 Oslo
Gnr. 47, Bnr. 310, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260255

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Ida Kristine Myhrvold

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 916 49 580

E-post: ida.kristine.myhrvold@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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