PRIVATMEGLEREN
INFINITA

Vedlegg

Tilstandsrapport

Info fra forretningsfører

Energiattest

Reguleringskart

Likningsverdi

Ferdigattester

Egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

Nøkkeltakst AS

Boligbygg med flere boenheter

Grenseveien 22, 0571 OSLO

OSLO kommune

gnr. 226, bnr. 21, snr. 67

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 21.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22391-1266 **Referansenummer:** PO1808

Foretak: NØKKELTAKST DRIFT AS **Takstingeniør:** Joachim Andre M Kirkerud **Vår ref:** Joachim Kirkerud

Nøkkeltakst AS

En del av Norske Boligrapporter

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Nøkkeltakst Drift AS

Nøkkeltakst er et spesialisert takseringsfirma som tilbyr profesjonelle og pålitelige vurderinger av boliger. Med solid kompetanse og mange års erfaring innen bygg- og anlegg og eiendom, sørger vi for nøyaktige og grundige rapporter som gir deg en klar forståelse av eiendommen.

Rapportansvarlig

Joachim Andre M Kirkerud
Uavhengig Takstingeniør
post@nokkeltakst.no
986 28 518

Medlem av NITO

Nøkkeltakst AS

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

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

BYGGEMÅTE:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser. Grunnmur i betong. Yttervegger i betong. Fasader med spekkmurt teglstein. Saltak i trekonstruksjoner tekket med teglsteinslignende plater.

OPPVARMING:
Elektrisk oppvarming.
Ildsted stue.
Elektriske varmekabler på bad.

ROMHØYDE:
Stue: 2,62m
Kjøkken: 2,37m
Soverom: 2,62m
Bad: 2,29m

BOD:
Leiligheten disponerer en kjellerbod, målt til 10,5kvm.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2018 og 2020.

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2020.

Utgang fra soverom ved kjøkken til nordvendt balkong på 2,8kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 121cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat og tregulv.
Vegger: MDF-panel og sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Himlingsplater og sparklet/pussede og malte overflater.

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Alder: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2012.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulv: Fliser på betong.
Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.
Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr (ny i 2022), oppvaskmaskin, kjøl/frys, skuffvarmer.
Oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Type rør: Plast.

Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og bak inspeksjonsluke på bad.

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

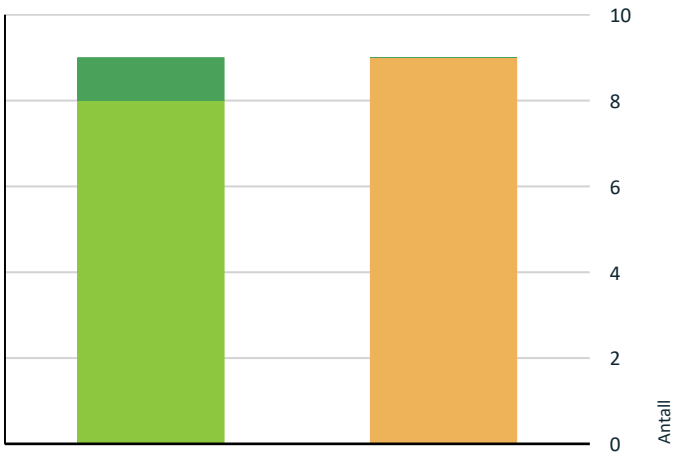
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte skjøter i entré/kjøkken er løse. Sitasje på tregulv i stue.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør ved gang subber i karm.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
Det er avvik:
Det er påvist andre avvik:

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Punkt 2: Det registreres krakelering i glasuren på flere fliser.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er avvik:

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.
Alder: Produsert i 2018 og 2020.

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

* Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.
Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.


Fukstkadet foring i stue.

TG 1 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 40 desibel lydmotstand. Balkongdør med tolags isolerglass.
Alder: Balkongdøren er produsert i 2020.

* Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen. Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra soverom ved kjøkken til nordvendt balkong på 2,8kvm. Dekke med terrassebord og rekkverk av stål. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 121cm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat og tregulv.
Vegger: MDF-panel og sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Himlingsplater og sparklet/pussede og malte overflater.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte skjøter i entré/kjøkken er løse. Sitasje på tregulv i stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for tiltak, da slike forhold i stor grad er subjektive.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingen ble utført i stue og entré/kjøkken.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 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.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Soveromsdør ved gang subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av avviket er at dørkarmene utsettes for slitasje, i tillegg til at dørene oppleves som harde. Interessenter oppfordres til å gjøre egne undersøkelser og vurdere behovet for utbedring av overflater, da slike forhold i stor grad er subjektive.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er pusset opp i regi av borettslaget i 2012.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
• Det er avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Punkt 2: Det registreres krakelering i glasuren på flere fliser.

Konsekvens/tiltak
• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
• Tiltak:

Det er ikke avdekket skader eller lignende som tilsier at flisene må/bør byttes.

Vindu er i våt sone, og er derfor mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.



Krakelering i flis

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Horisontalmåling – målt med linjelaser:
Fall mot sluk: Ok.
Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Over 25 mm.

Om målinger:
Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Høyden på slukristen er vurdert mot krav til høydeforskjell til membranen ved døren, men uten å bryte opp konstruksjonen kan ikke membranens tilstedeværelse eller eksakte høyde bekreftes.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Punkt 1: Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast med tilhørende vannlås og synlig mansjett under klemring. Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

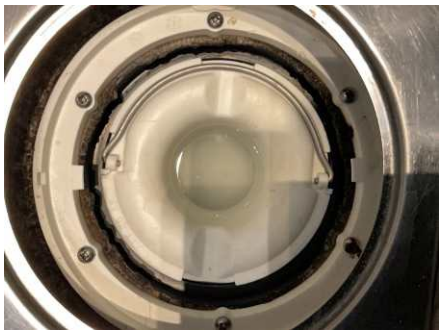
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant med slette fronter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne med to stk svingbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Luftespalte under dør for lufttilførsel.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning: Med profilerte fronter og benkeplate av heltre.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2011.
Hvitevarer: Integrert platetopp, komfyr (ny i 2022), oppvaskmaskin, kjøl/frys, skuffvarmer.
Oppvaskkum av stål.

Fuktsøk:
Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målingen er en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:
Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Forholdet kan føre til begrenset ventilering av matos og fuktig luft i boligen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stoppekraner: Plassert under kjøkkenvask og bak inspeksjonsluke på bad.

Vanntrykk:
Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.



TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll,

Tilstandsrapport

må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Type ventilasjon: Naturlig.
Tilluft: Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg.

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

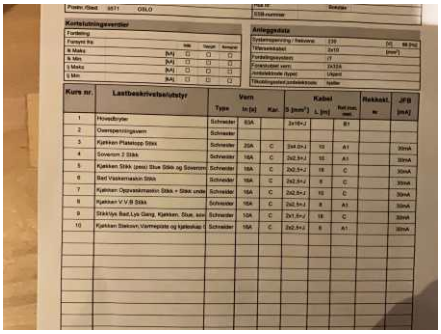
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Tilstandsrapport





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.

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarsler.
Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

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

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

3. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

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

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

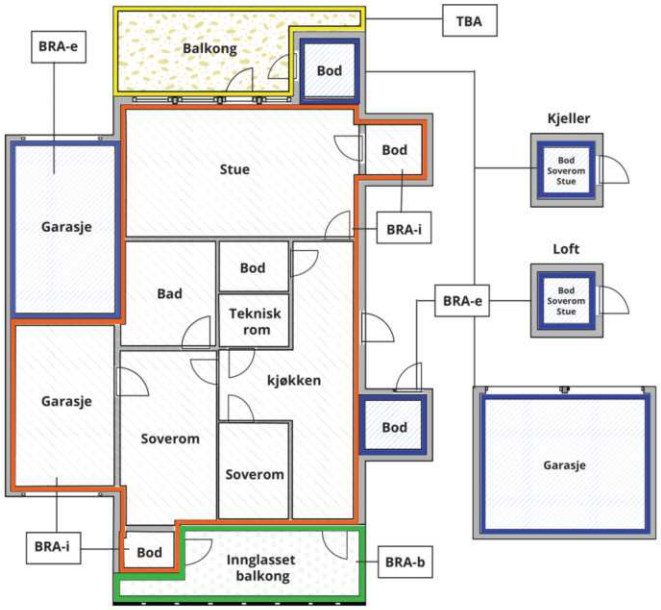
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
4. Etasje	60			60	3
Kjeller		11		11	
SUM	**60**	**11**			**3**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Gang		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	60	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Joachim Andre M Kirkerud	Takstingeniør
	Sandra Haaheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	226	21		67	4411 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Ikke relevant

Adresse
Grenseveien 22

Hjemmelshaver
Grønningsæter Ine Katrin, Haaheim Sandra

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet ved Carl Berner. Området er attraktivt og sentralt, med gangavstand til Tøyen, Grünerløkka, Løren, Hasle, Carl Berners Plass og alt av fasiliteter, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Om tomten

Velstelt og opparbeidet tomt med asfalterte gangstier, grøntområder og beplantning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600

(teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun

Forutsetninger

for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³ r ref.:	1855/67	Fødselsdato eier: 19.04.1989
Grenseveien 22	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 31.10.1990
0571 OSLO	Eiere:	Ine Katrin GrønningsNøter, Sandra Haaheim	
Organisasjonsnr: 971 277 963	Seksjonsnr:	67	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 112

Felleskostnader:	Balkongl³ n	537
	Felleskostnader drift	2 841
	Baderomsl³ n	402
	Vedlikeholdsl³ n	270
	Balkongl³ n	303
	Baderomsl³ n	258
	Vedlikeholdsl³ n	378
Tilleggsytelser:	Bredb³ nd	123

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	228 079	Gjeld siste ³ rsoppg.:	231 324
Klient ajourf. l³ n:	14 370 404	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	14 531 969

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 83987200351, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 179
Saldo per 14.05.2025: 2 292 380
Andel av saldo: 92 841
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 31.03.2040)

L³ nenummer: 83987200335, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 165
Saldo per 14.05.2025: 5 726 226
Andel av saldo: 69 624
Første termin/første avdrag: 30.10.2022 (siste termin 30.01.2039)

L³ nenummer: 83987200343, Handelsbanken

Annuitetsl³ n, 12 terminer per ³ r.
Rentesats per 14.05.2025: 6.95% pa.
Antall terminer til innfrielse: 154
Saldo per 14.05.2025: 6 300 060
Andel av saldo: 65 614
Første termin/første avdrag: 30.09.2021 (siste termin 28.02.2038)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gunn Heggelund
Adresse:	Hellinga 11 A
Postnr/-sted:	1151 OSLO
Telefon:	Mob.: 45012293
E-post:	gunn@styrehjelp.as

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³r ref.:	1855/67	Fødselsdato eier: 19.04.1989
Grenseveien 22	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 31.10.1990
0571 OSLO	Eiere:	Ine Katrin GrønningsØter, Sandra Haaheim	
Organisasjonsnr: 971 277 963			

4: SØrskilte opplysninger

Webside: www.grenseveien.no

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utest³ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	231 324	Andre inntekter:	1 152
Annen formue:	31 074	Utgifter:	16 398		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	67	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	1933		
G³rds/bruksnr:	226/21 - seksjon:67		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4410.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring Asa	Polisenr:	2415051

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene. Ikke fyring.

Postkasseskilt og navnendring p³ porttelefon bestilles hos styret.

Sameiet har 30 parkeringsplasser til utleie. Kontakt styret pr e-post parkering@grenseveien.no. Det p³løper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser.

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Nøkler til oppganger og sikringsskap kan bestilles hos styret.

Boligopplysninger:

Sameiet Grenseveien 8-26	V³r ref.:	1855/67	Fødselsdato eier:	19.04.1989
Grenseveien 22	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	31.10.1990
0571 OSLO	Eiere:	Ine Katrin GrønningsØter, Sandra Haaheim		
Organisasjonsnr: 971 277 963				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

VEDTEKTER

for

Sameiet Grenseveien 8 - 26

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 6. mai 2010. Endret på sameiermøte 08.03.2017, 16.06.2017, 06.03.2018, 02.03.2021, 28.05.2022 og senest i årsmøtet 28.03.2023

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

(1) Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 226 bnr 21 seksjonsnummer 1 til 90 i Oslo med påstående bygninger samt arealer.

(2) Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

(1) Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 87 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtale eller disse vedtektene.

(2) De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 31.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

b) fylkeskommuner,

c) kommuner,

d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,

e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

a) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

b) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

c) Ved vurderingen av hva som anses som saklig grunn kan styret legge vekt på hensynet til stabile boforhold. Dette innebærer at heller ikke kortidsutleie av et visst omfang er tillatt uten styrets godkjenning. Momenter som vil være avgjørende for hvorvidt korttidsutleievirksomhet er søknadspliktig er følgende:

- I hvilken utstrekning seksjonseier selv bor i seksjonen
- Hvor hyppig kortidsutleie forekommer
- Om hele eller deler av seksjonen leies ut
- Antall leietakere som faktisk bruker seksjonen ved de enkelte utleieforhold
- I hvilken utstrekning leietakerne er til ulempe for de øvrige seksjonseierne
- Om utleievirksomheten innebærer utleie på døgnbasis og/eller for øvrig bærer preg av hotell-/pensjonatvirksomhet

d) Dersom en seksjonseier er i tvil om hvorvidt sin utleievirksomhet er søknadspliktig plikter denne å konferere med styret, slik at styret eventuelt kan gi seksjonseieren anledning til å søke om tillatelse til utleievirksomheten

e) Styret kan for sin eventuelle godkjenning av slik utleievirksomhet sette vilkår for bruken slik at denne begrenses til et akseptabelt omfang, og at det kan kreves særskilt dekning av de merkostnader sameiet blir belastet ved utleievirksomheten.

f) Utleievirksomhet i strid med nærværende vedtekter kan anses som vesentlig mislighold, jf. eierseksjonslovens § 38.

§ 4. RETT TIL BRUK

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Hver seksjon har rett til bruk av en bod i kjeller i henhold til plantegning over kjellerarealet, eller etter anvisning fra styret. Bytte av boder skal kun skje etter samtykke fra styret.

§ 5. HUSORDENSREGLER

(1) Sameiermøtet har vedtatt husordensregler, som også inkluderer regler om dyrehold, og som seksjonseiere til enhver tid må rette seg etter.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

(1) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc., skal godkjennes skriftlig av styret før utskiftning gjennomføres.

(2) Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseieren plikter å gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn, inspeksjon og vedlikehold av installasjonene.

(3) En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 LADING AV EL-BIL OG HC-PLASSER

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 8. FELLESKOSTNADER

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

(2) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Ved enkelte tilfeller skal den enkelte seksjonseier betale akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av vedlikehold i henhold til budsjett eller ekstraordinære kostnader. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen om slikt er vedtatt.

§ 9. SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Seksjonseier skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Styret kan pålegge seksjonseieren å gjennomføre tiltak innen en rimelig frist dersom en seksjonseier ikke oppfyller sin vedlikeholds- og utskiftningsplikt, og/eller dersom det av sikkerhetsmessige finnes påkrevd å utføre tiltaket. Dersom fristen for å utbedre oversittes, kan styret iverksette tiltaket på seksjonseierens regning.

§ 10 SAMEIETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

(4) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§11. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

(1) Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§12. STYRET

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to styremedlemmer. I tillegg velges inntil tre varamedlemmer etter behov. Også andre enn seksjonseierne skal kunne velges i styre.

(2) Årsmøtet skal velge skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(3) Styret har vedtaksrett med to tredjedels flertall på lik linje med et årsmøtet.

(4) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(7) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13. ÅRSMØTET

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 høyst 20 dager. Denne skal inneholde fullstendig saksliste med hva som skal opp på møte. Elektronisk innkalling sidestilles med vanlig postgang i de tilfeller hvor seksjonseier har gitt styret slik kontaktinformasjon (f.eks. sin e-post adresse).

(3) Ved innkalling til årsmøte skal styret på forhånd varsle seksjonseierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) Skal et forslag som etter lov må ha to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet i saken være angitt i innkallingen.

(5) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Slikt møte varsles på samme måte, men forvarsel er ikke påkrevd.

(6) Uavhengig av om det er nevnt skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer og vederlag til styret
- andre innkomne saker

(7) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, denne gjelder førstkommende møte og kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

(8) Ingen kan på årsmøtet delta i en avstemning om:

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Det samme gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14.FORRETNINGSFØRER

(1) Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15.MINDRETALLSVERN

(1) Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 16.ENDRINGER I VEDTEKTENE

(1) Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 17.GENERELLE PLIKTER

(1) Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet.

(2) Seksjonseier skal til enhver tid sørge for at styret har oppdatert kontaktinformasjon over vedkommende seksjonseier, herunder e-post-adresser, post- og bosteds adresse og telefonnummer. Styret har rett til å bruke SMS og e-post aktivt for å nå ut til seksjonseiere, med informasjon og/eller innkalling til møter mv.

(3) Seksjonseieren identifiseres med sin leietaker og dens handlinger.

(4) Forsøpling av sameiets fellesarealer medfører et gebyr på kr 1500 til dekning av kostnadene med opprydding, pluss eventuelle merkostnader ved opprydding som skal belastes den ansvarlige.

§ 18. VIDEOOVERVÅKNING AV SAMEIETS FELLES AREALER

(5) Sameiet har videoovervåking av fellesarealene der styret finner nødvendig, herunder i inngangspartier, oppganger, uteområder og kjellere. Videoovervåkningen er i henhold til regler for kameraovervåkning. Opptakene oppbevares kun i kort tid. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

§ 19. INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

(1) Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsføreren.

(2) Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsføreren har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 20. FORSIKRING

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.
Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale
Egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 21. Balkongregler

(1) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.

(2) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.

(3) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

(4) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.

(5) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen

(6) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

(8) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

(9) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

(10) Seksjoner med balkong i Grenseveien 26 er pålagt å ha innsynsskjerming mot soverom i Grenseveien 22. Innsynsskjermingen skal minst ha høyde 170 cm og bredde 80 cm, og gi god skjerming av innsyn (enten ved å være heldekkende eller ved bruk av klatrevekster). Den være montert på innsiden av balkongen, og gå helt frem til rekket på langsiden. Utskifting av ødelagt innsynsskjerming skal bekostes av seksjonseieren, og skal være samme modell eller tilsvarende som på øvrige balkonger i Grenseveien 26

§ 22. Fri rømningsvei på balkonger for toppleiligheter

(1) Rømningsvei igjennom toppleiligheters balkonger skal til enhver tid holdes fri for hindringer og uten brannfarlige gjenstander av seksjonseier som eier tilhørende seksjon.

§ 23. Overføring av seksjons og godkjenning av ny seksjonseier.

(1) En seksjonseier har rett til å overdra sin seksjon. (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen. (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene. (4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt. (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen. (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny seksjonseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny seksjonseier har rett til å erverve andelen.

Parkeringsvedtekter for Sameiet Grenseveien 8-26

1. Parkeringsplassene sorterer under styret som fører liste over hvem som leier parkeringsplass og parkeringsplassnr.

Tildeling skjer gjennom styret. Styret fører også liste over evt ledige plasser som tildeles etter en venteliste. Søknader vedrørende parkeringsplass rettes skriftlig til styret eller til epost: parkering@grenseveien.no

2. Parkeringsplasser som ikke benyttes innen 1/2 år (av leierens bil) kan kreves tilbake av styret som tildeler plassen til første person på ventelisten.

3. Parkeringsavgiften skal betales i rett tid, sammen med husleien.

4. Leieren av parkeringsplassen skal holde den ryddet for snø og annet til enhver tid.

5. Det er kun privatbiler/personbiler som kan parkeres på eiendommen. Ved særlige forhold kan styret gi dispensasjon etter skriftlig søknad.

6. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten. Parkeringsplassen kan ikke fremleies eller overdras til andre. Det er kun beboere av eiendommen som kan leie parkeringsplass. Dog kan personer på fremleie få anledning til å leie hvis det er ledige plasser, for 1 år av gangen. En evt parkeringsplass nr. 2 blir behandlet som fremleie.

7. En seksjonseier kan søke styret om ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt. (2) Sameiet er eier av alle ladestasjoner i sameiet og sørger for installasjon og drift av ladestasjonene. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

8. Det er ikke tillatt for uvedkommende å parkere på eiendommen. Dette vil medføre borttauing på egen regning og ansvar.

9. Etter anmodning fra styret/parkeringsutvalget om at bilen må kjøres bort fra parkeringsplassen grunnet dugnad, feiing etc, skal dette skje innen avtalt tidsfrist. Dersom ikke dette skjer kan bilen taues bort for leierens regning, og plassen kan sies opp.

10. Bruk av signalhorn på bilen må ikke forekomme inne i gården.

11. Mislighold av disse vedtekter medfører inndragning av parkeringstillatelsen og borttauing som skjer på egen regning og ansvar.

12. Eiere som er bosatt i gården prioriteres fremfor utleie-enheter på en eventuell venteliste for ledige plasser. Utleie-enheter og eksterne som har fått tildelt plass (se punkt 6.) vil tidligst kunne sies opp et år etter inngått kontrakt med 3 måneders oppsigelses varsel etter dette om nødvendig for å gi plass til eiere som også er beboere. Utleide parkeringsplasser som ikke jevnlig benyttes (se punkt 2.) vil kunne sies opp med 2 ukers varsel.

13. Oppsigelses tiden er en måned fra 01 i hver måned.

14. En seksjonseier kan søke styret om ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonene disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte dersom det foreligger saklig grunn. For å sikre likebehandling og ivareta sameiets felles behov og sikkerhet skal styret utrede spørsmålet og utarbeide generelle retningslinjer for anlegg og bruk av ladepunkt.

15. Sameiet er eier av alle ladestasjoner i sameiet og sørger for installasjon og drift av ladestasjonene. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen
måler.

16. Motorvogn parkert i sameiet skal være innrettet og utstyrt slik at den ikke utvikler unødig eller generende støy.

17. Det er ikke tillat å parkere motorvogn på sameiets område hvor det er foretatt endringer på lyddempere, motor eller annet som fører til høyere støynivå enn det som var tillatt for motorvognen.

Styret ber om at disse parkeringsvedtekter blir overholdt slik at man kan spare styret for unødvendig arbeid.

Tapt parkeringsoblat kan erstattes ved å ta kontakt med parkeringsutvalget på epost: parkering@grenseveien.no mot ett gebyr på kr 200,- for leid plass.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRENSEVEIEN 8 - 26

1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Sameierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

3. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme

henvendelser behandles ikke. Kunngjøringer/informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle.

4. Alminnelige regler

4.1. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og

lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares på anvist sted eller i den enkeltes loft- eller kjellerbod.

4.2. Det er ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

4.3. Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende samt at lufting kun må skje gjennom egne vinduer.

4.4. All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhånds godkjennes av styret. Egne antenner (radio-, tv- og parabol) er ikke tillatt.

4.5. Ballspill og lignende er ikke tillatt i bakgård eller annet sted på eiendommen.

4.6. Beboere plikter å merke tydelig hvem som bor her. Det gjelder dørskilt, postkasse samt ringeklokke nede ved inngangen. Slike merkelapper fåes ved henvendelse til styret – epost: styret@grenseveien.no

5. Innvendig vedlikehold

5.1. Beboerne bekoster selv alt vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til vaktmester snarest.

5.2. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledninger så varme at frostskader unngås i den kalde årstiden.

5.3 Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må det bare brukes toalettpapir samt påse at dette ikke tettes.

5.4. Skyll vasker og sluk jevnlig med kaustisk soda eller annet middel som løser fett belegg og annet som hindrer tilstopping.

5.5. Inngangsdører samt dører til kjeller, loft og fellesrom skal alltid være låst.

Vinduer/dører i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i dårlig vær. Den som åpner vinduer og dører, plikter å påse at de blir lukket.

6. Ro og orden

6.1. Generell nattero skal være mellom 2300 — 0700 (lør 0900), søndag ro.

6.2. Ved avvikling av større selskaper, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Er dette i forståelse mellom beboere kan reglene om nattero fravikes. Det må tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene, men et hyggelig lag og litt fest må også kunne aksepteres.

6.3. Det skal være ro (det vil si fritt for boring, saging, banking samt maskinvask) mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. På lørdager skal det være ro frem til kl. 10.00, og etter kl. 18.00. På søn- og helligdager skal det være ro. Musikkøvelser som kan være til sjenanse for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 07.00 og heller ikke på helligdager.

7. Søppel

7.1. Søppel legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne merkede containere.

7.2 Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

7.3. Det er ikke tillatt å hensette søppel og lignende på fellesareal, likeledes at det ved lufting av hunder blir lagt i pose, ryddet opp og kastet i container.

7.4. Ved hensetning av søppel vil slikt bli fakturert hver enkelt eier.

8. Grilling

Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere.

9. Dyrehold

All anskaffelse av større dyr (dvs. hunder og katter) må forhåndsgodkjennes av styret. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby angjeldende dyr. Styret beslutning kan påklages til årsmøtet.

10. Balkongregler

(1) Bruken av balkongen skal ikke være til skade, ulempe eller sjenanse for naboene eller andre. Det skal være generell nattero på balkongene etter kl 23:00. Dette gjelder alle dager i uken.

(2) På grunn av brannfare og sjenanse for naboene er det ikke tillatt å benytte kullfyrt grill. Kun el- eller gassgrill.

(3) Balkongen får ikke brukes til lagringsplass / bod / søppelplass.

(4) Det er ikke tillatt å montere/henge blomsterkasser på balkongens utside.

(5) Det skal vises hensyn ved risting av klær, tepper m.m. fra balkongen

(6) Det er ikke tillatt å montere parabol eller annen antenne på balkongen.

(7) Det er ikke tillatt å montere markise.

(8) Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen, og mat skal ikke etterlates i lange perioder. Dette for å unngå ekskrementer på byggingen.

(9) Seksjoner med balkong er ansvarlige for godt vedlikehold av balkongen. Balkongens gulv, vegger, himling, rekkverk og skillevegg skal ikke males, bores eller spikres i. Balkongens dreneringssystem skal renses jevnlig. Skader som følge av ulykke er forsikringssaker og meldes etter vanlige prosedyrer.

(10) Seksjoner med balkong i Grenseveien 26 er pålagt å ha innsynsskjerming mot soverom i Grenseveien 22. Innsynsskjermingen skal minst ha høyde 170 cm og bredde 80 cm, og gi god skjerming av innsyn (enten ved å være heldekkende eller ved bruk av klatrevekster). Den være montert på innsiden av balkongen, og gå helt frem til rekket på langsiden. Utskifting av ødelagt innsynsskjerming skal bekostes av seksjonseieren, og skal være samme modell eller tilsvarende som på øvrige balkonger i Grenseveien 26

11. Husordensreglenes virkefelt og overtredelse av reglene

Offentlige (lov om eierseksjoner, husleielovene mv) lover mv. eller annet som er nedfelt i Norsk Lov som styrer beboernes rettigheter og plikter står over disse husreglene. Brudd på husordensreglene kan medføre skriftlig klage når den er meget grov og av gjentagende karakter. Beboerne har plikt til å melde fra til styre i slike tilfeller. Alle slike saker skal behandles av styret og før saken behandles skal de berørte part(er) få all mulighet til å forklare seg.

12. Endringer av husordensregler

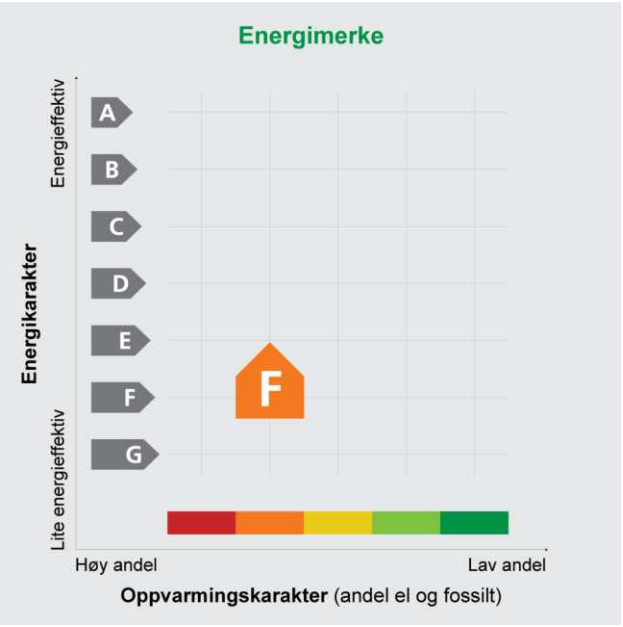
Endringer av husordensregler skjer på årsmøte etter vanlige retningslinjer som er nedfelt i lov om eierseksjoner. Forslag om endringer behandles først av styret før de legges fram for årsmøte, slike endringer krever alminnelig flertall.

13. Husordensregler

Alle beboere har plikt til å følge husordensreglene.

ENERGIATTEST

Adresse	Grenseveien 22
Postnr	0571
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	226
Bnr.	21
Seksjonsnr.	67
Festenr.	
Bygn. nr.	80559828
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2018-958069
Dato	20.12.2018



Innmeldt av	Emma Caroline Hermanrud

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

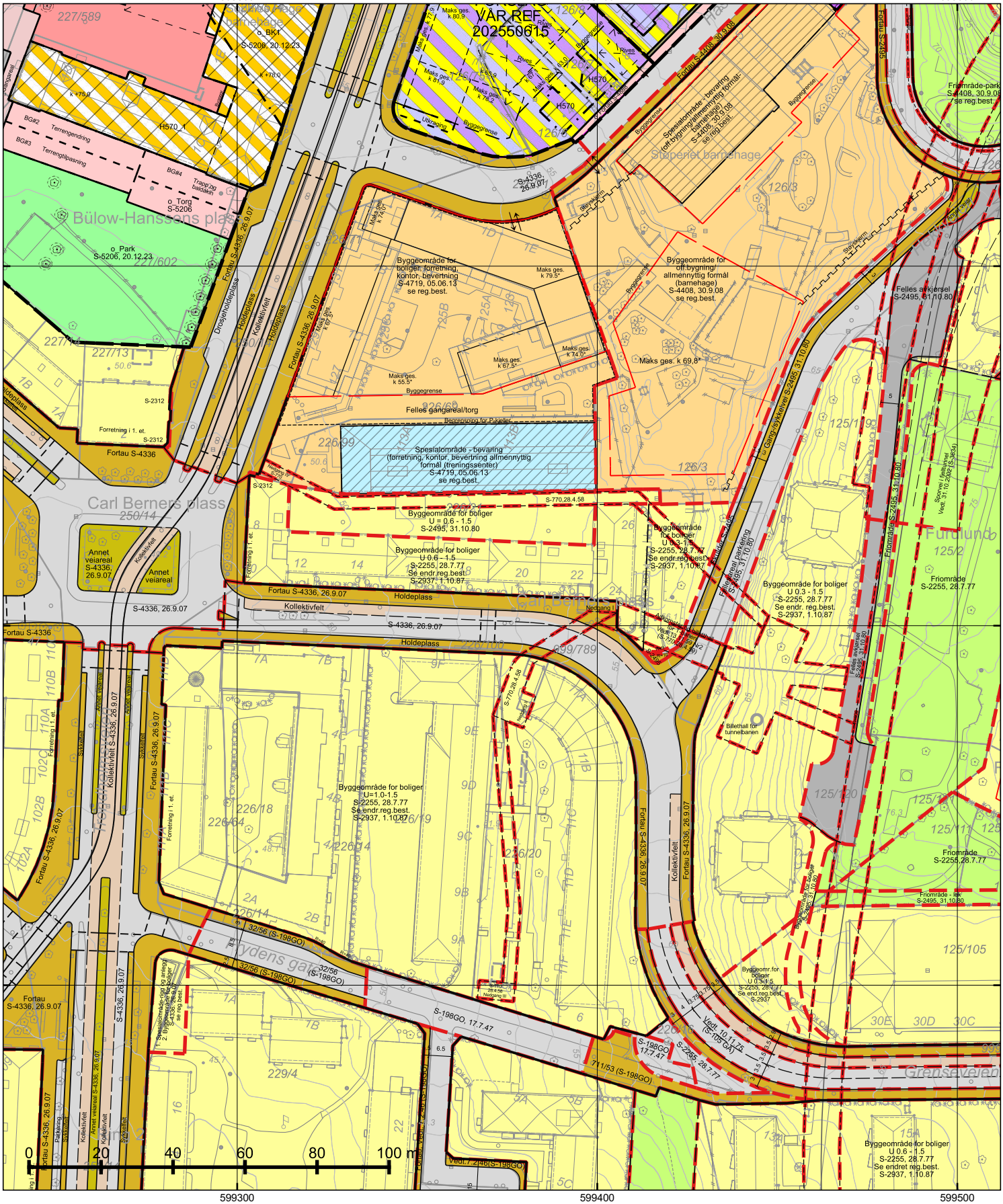
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


599300
599400
599500
6644600
6644500
6644400
VÅR REF
202550615
Bülow-Hanssens plass
Carl Berners plass
Grenseveien
Fortau S-4336
Holdeplass
Kollektivfelt
Fortau S-4336, 26.9.07
Holdeplass S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Holdeplass S-4336, 26.9.07
Kollektivfelt S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau S-4336, 26.9.07
Fortau

Skatteetaten

Dato
13.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MIA STEINUM JAKOBSEN
Olav Selvaags plass 4 H0306
0252 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 226 Bnr 21 Fnr 0 Snr 67

Eiendommens adresse:

Grenseveien 22, 0571 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 394 130
Som sekundærbolig:	kr 5 576 520

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Rørtek Oslo AS v/Allmann
Dannevigsveien 18
0463 OSLO

Dato: 22 MAI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200204083-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Hermansen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Grenseveien 8-26 v/Jan-Inge Betten	Adresse:	Grenseveien 8, 0571 OSLO
Søker:	Rørtek Oslo AS v/Allmann	Adresse:	Dannevigsveien 18, 0463 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Hans Hermansen
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Jan Bauck Arkitektkontor A/S
Briskebyveien 48
0259 OSLO

Dato: 29.10.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201205169-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild Jacobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8 - 26	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26	Adresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Jan Bauck Arkitektkontor A/S	Adresse:	Briskebyveien 48, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 8 - 26

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 23.10.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201205169			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Loftsplan - Oppgang 24 og 26	A-01.24	15.11.2012	12/7
Fasader mot bakgård og grenseveien	A-00.40	15.11.2012	12/12
Situasjonsplan	D-02	10.03.2013	16/3
Ny loftsplan oppgang 8 og 10	A-01.08	12.08.2014	21/4
Ny loftsplan oppgang 16 og 18	A-01.16	12.08.2014	21/6
Ny loftsplan oppgang 20 og 22	A-01.20	12.08.2014	21/7
Snitt	A-01.41	12.08.2014	21/9
Plan loft	A-01.24	10.12.2014	24/4
Takplan	A-01.06	10.12.2014	24/5
Fasade øst og vest	A-01.32	10.12.2014	24/6
Plan loft - Oppgang 12 og 14	E-04 / A-01.12	16.02.2015	37/4
Fasader	A-01.31	16.02.2015	38/2

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av avfallet ikke er dokumentert. Etaten noterer avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.10.2015 av:

Arild Jacobsen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26, c/o OBOS Eiendomsforvaltning, Postboks 6668 St Olavs plass, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

NP Bygg AS
Ekebergveien 1B
0192 OSLO

Dato: 24 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200210872-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	Jann Inge Betten	Adresse:	Grenseveien 8, 0571 OSLO
Søker:	NP Bygg AS	Adresse:	Ekebergveien 1B, 0192 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Arild R. Johannessen
avd. ing.

Hans Andersen
saksbehandler

Kopi til: Jann Inge Betten, Grensevn. 8, 0571 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Anmeldelse
& Tegninger

BYGNINGSRÅDET
BJ.-NR. 1177
OSLO 1932

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 109 Trondhjemsveien

Innlevert 4 juli 1932 attestert Duplikat sendt branddirektøren

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 5 juli 1932

A. Kielland

Bygn.kj. 599
6 - JUL. 1932

Sendes hr. reguleringschefen
Det for Bl-1 blåst opmerkede areal
er merket av. 109 Trondhjemsveien, men
er ikke begrenset ihht eget snakk m/ ...

Oslo opmålingsvesen 6/7 -1932

Rg. 819
mott: 7 - JUL. 1932

Nilsæther

Eckhaus

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hal Arkitektkontor
Vardheimveien 23 B
1088 OSLO
haltalal@c2i.net

Dato: 13062007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200610275-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8	Eiendom:	226/21
Tiltakshaver:	Roal Amstel	Adresse:	Grenseveien 8, 0571 OSLO
Søker:	Hal Arkitektkontor	Adresse:	Vardheimveien 23 B, 1088 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - GRENSEVEIEN 8

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for avdelingsenhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SIV ING ARNE SANDE
Ankerveien 75B
0766 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 06.12.2023
Arne Sande	201314746 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	GRENSEVEIEN 22	Eiendom:	226/21/0/0
Tiltakshaver:	HALLDOR ASVALL	Søker:	SIV ING ARNE SANDE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Grenseveien 22

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innvendige endringer - Åpning i bærevegg, mottatt 15.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201314746			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tegning 4	03		1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
HALLDOR ASVALL, GRENSEVEIEN 22, 0571 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Renovering balkonger

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Grenseveien 8-10	Gnr.226, bnr.21	87/4010

Byggherre

Bjørn Nærvik
Prinsensgt. 21

0157 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Jan ERik Stors
Hammerfestgt. 2 A

0565 OSLO 5

THE/tfn

Dato 29.juli 1988

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Skl. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Maning Ding, Carlos og Luzviminda
Grenseveien 2

0571 OSLO

Lie, Per
Normannsgata 5B

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	940036888	94/73605

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	12. desember 1994

Arbeidssted : 226/0021 Grenseveien 22
Byggherre : Maning Ding, Carlos og Luzviminda, Grenseveien 2, 0571 OSLO
Arbeidets art: ÅPNE MELLOM TO LEILIGHETER

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ferdigattesten utstedes på grunnlag av attestasjon fra ansvarshavende i brev av 29.11.94.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Jan-Inge Betten
Grensevn. 8

0571 OSLO

Dato: 17 MARS 1998

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 9703423-8 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Hans Andersen	Arkivkode:

Byggeplass:	GRENSEVEIEN 8	Eiendom:	226/21//
Tiltakshaver:	Betten, Jan Inge	Adresse:	Grenseveien 8, 0571
Søker:	Betten, Jan Inge	Adresse:	Grenseveien 8, 0571
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 17.02.98.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Avdeling Indre by
Indre By Byggekontroll

Øivind Rooth
Seksjonsleder

Hans Andersen
Avd. ing. I

Oslo kommune

PLAN- og BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Maningding, Carlos og Luzviminda
Kirkeveien 90

0364 OSLO

Lie, Per
Normannsgata 5B

0655 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
521.7	970000950	97/4070

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Hans Andersen	22. januar 1997

Arbeidssted : 226/0021 Grenseveien 22
Byggherre : Maningding, Carlos og Luzviminda, Kirkeveien 90, 0364 OSLO
Arbeidets art: OPPDELING AV LEIL. I 3.ETG. TIL TO

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 14.01.97.

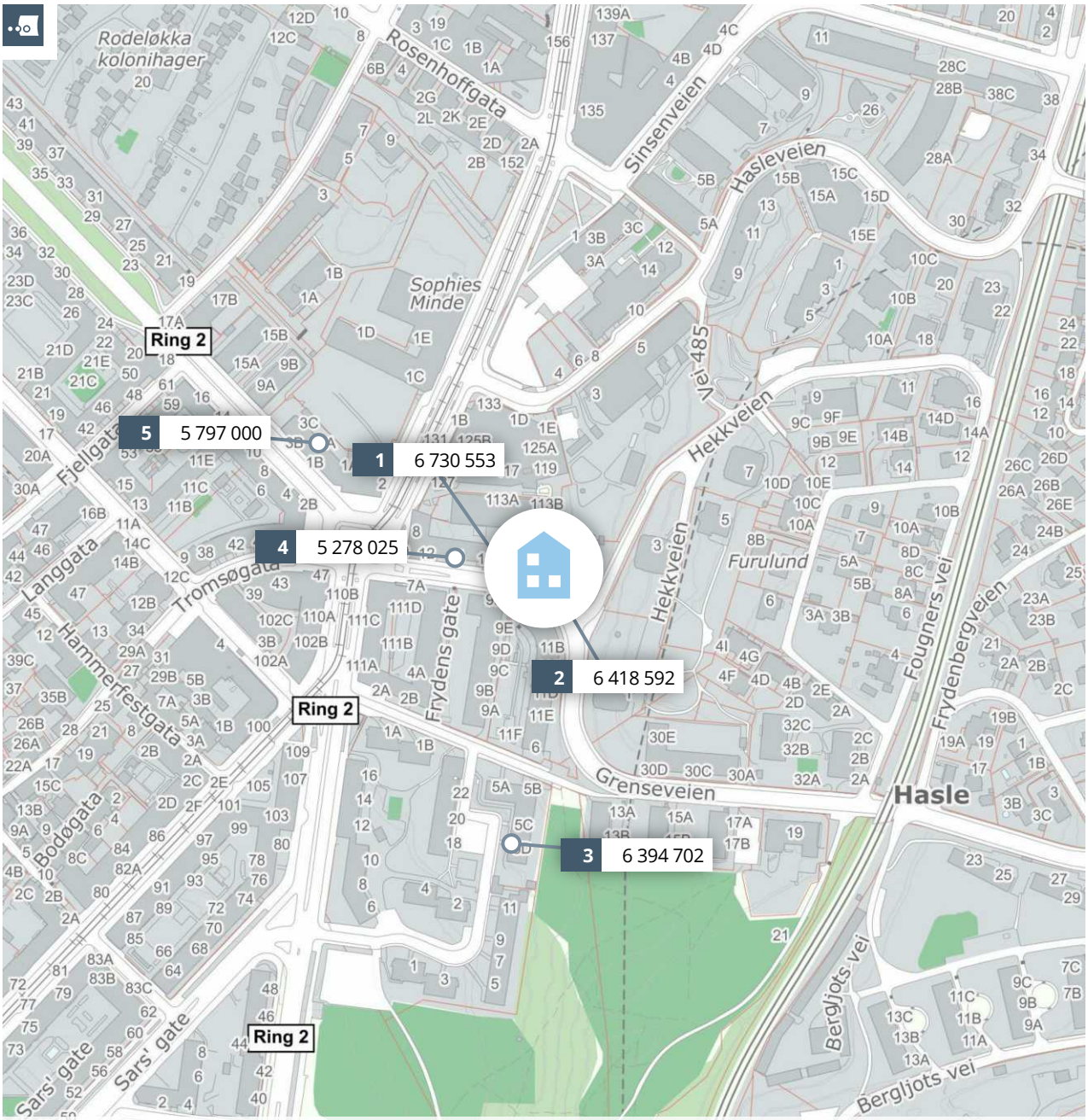
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA. Avkjørsler kontrolleres av OVV.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Overingeniør

Hans Andersen
Avd.ing.II



Meglers verdivurdering

GRENSEVEIEN 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 24.05.2025

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: Trym Stokland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Grenseveien 22, 0571 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 226 BNR 21 FNR 0 SNR 67 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS SINSEN RODE 9

Verdivurdert til

5 500 000

228 079	5 728 079	95 468
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	11 m²	0 m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	5 112
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Grenseveien 18 63 m² 1933 3. etg 2 sov	11.03.2025	5 990 000	**6 500 000**	230 553	6 730 553	**106 834**
2 Grenseveien 22 60 m² 1939 5. etg 2 sov	14.08.2024	6 400 000	**6 320 000**	98 592	6 418 592	**106 977**
3 Frydens gate 5 D 64 m² 1939 3. etg 2 sov	12.05.2025	5 990 000	**6 200 000**	194 702	6 394 702	**99 917**
4 Grenseveien 14 55 m² 1934 1. etg 2 sov	24.04.2025	4 800 000	**5 150 000**	128 025	5 278 025	**95 964**
5 Christian Michelsens gate 3 A 58 m² 1936 5. etg 2 sov	22.01.2025	5 390 000	**5 650 000**	147 000	5 797 000	**99 948**

Leiligheten ligger i et populært og urbant boligområde med kort vei til både dagligvarebutikker, kafeer, kollektivtilbud, barnehager og skoler.

Kort fortalt
- Romslig stue med ildsted og godt lysinnslipp
- Balkong med deilig kveldssol
- Kjøkken med integrerte hvitevarer
- To soverom – ett med utgang til balkong
- Bad med ny elektrisk vifte (2025) og opplegg for vaskemaskin
- Romslig inngangsparti med praktisk oppbevaring
- Nyere gulv på soverom og malte, tidløse overflater
- Kjellerbod på hele 10,5 kvm og VV inkludert
- Sameiet har 30 parkeringsplasser med mulighet for elbillader

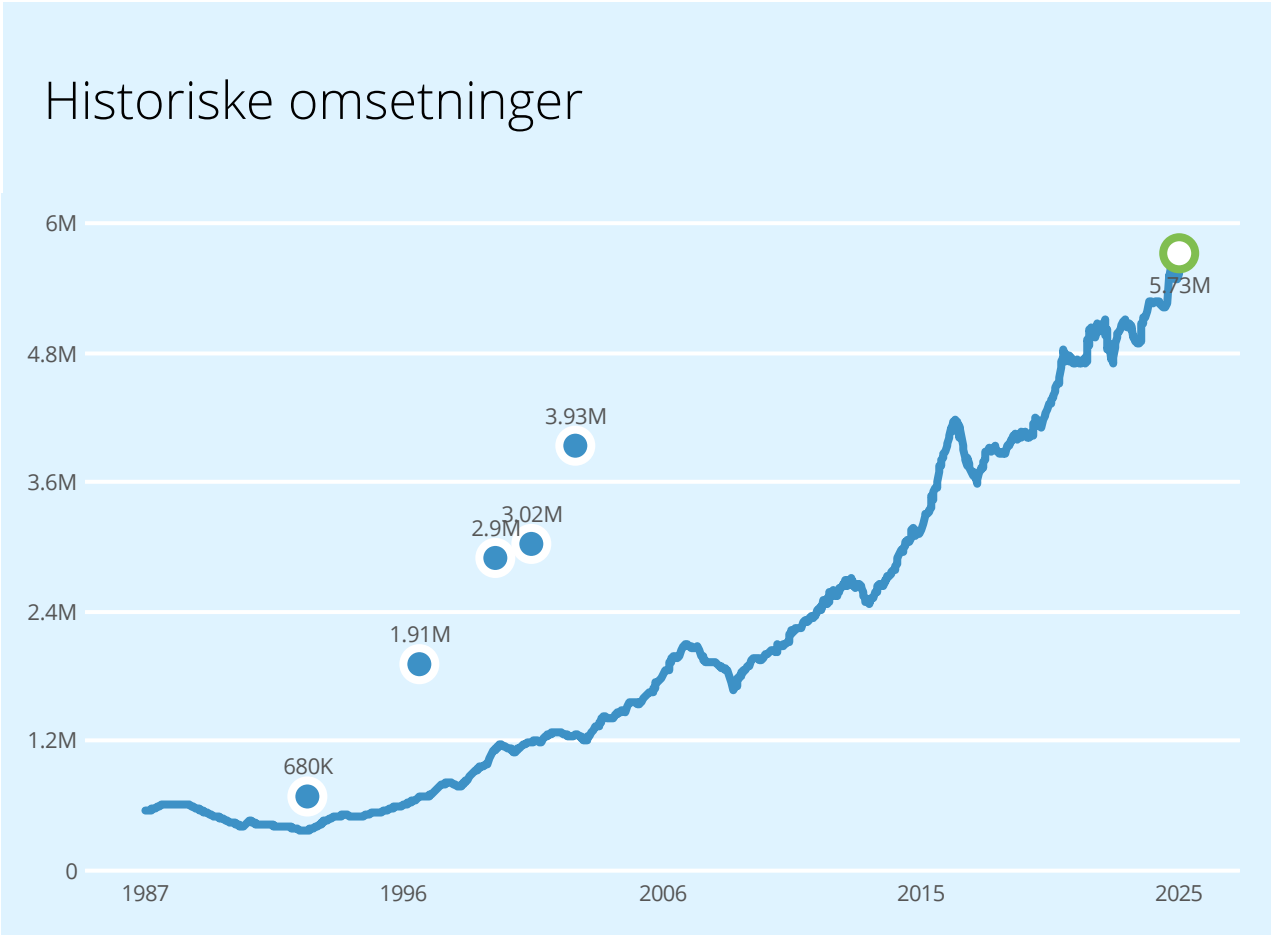
Innhold
- 4. Etasje: Entré, bad, stue, kjøkken, soverom x2, gang.
- Annet: Kjellerbod.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

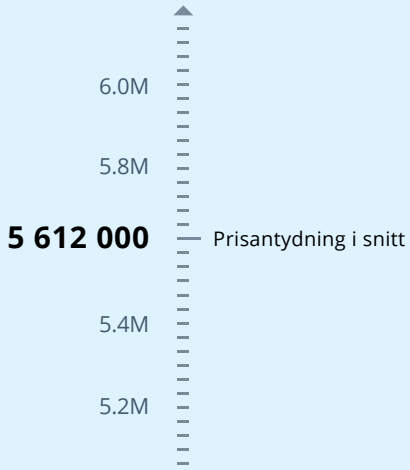
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.01.2019	15.01.2019	20.03.2019	3 800 000	3 750 000	179 392	3 929 392	
19.09.2015	28.09.2015	08.12.2015	2 800 000	2 850 000	174 692	3 024 692	
05.01.2013	15.01.2013	19.02.2013	2 390 000	2 725 000	170 000	2 895 000	
26.05.2007	26.07.2007	05.09.2007	1 890 000	1 890 000	16 976	1 906 976	
14.04.1999		14.04.1999	-	680 000	-	680 000	
02.02.1988		02.02.1988	-	690 000	-	690 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 9 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

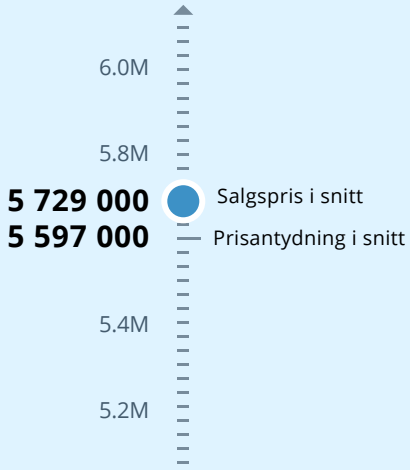


Annonsene har i snitt ligget ute i

35
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 9 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

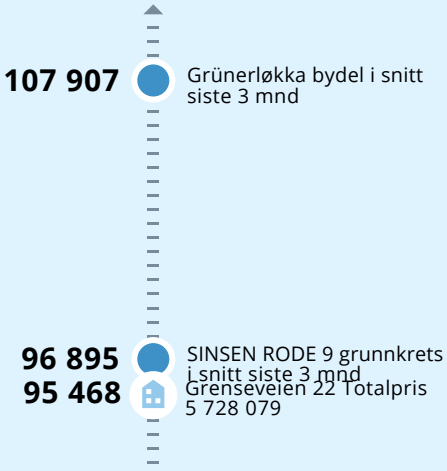


Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Infinita

Oppdragsnr.
174251006

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ine Katrin Grønningsæter	Sandra Haaheim

Gateadresse
Grenseveien 22

Poststed	Postnr
OSLO	0571

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251006

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da vi flyttet inn i 2019 kunne vi oppleve at klær og tøymaterialer som lå oppbevarte uten pose i kjellerboden ble lett fuktige. Vi meldte dette til borettslaget som installerte vifter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251006

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 174251006

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174251006

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ine Katrin Grønningsæter	c72a42d3abeb33b97e23 04d43033d9725221ee92	19.05.2025 16:00:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Sandra Haaheim	5eecdedcfe42f6267846c e4512e6b73b92744ae7	19.05.2025 14:51:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 174251006

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

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

,

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.
