Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grandeveien 8
0286 OSLO
Gnr./Bnr.: 2/664
Seksjonsnr. : 6
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 105 m²

Totalt bruksareal (BRA): 105 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Øystein Solberg

Mobil: 91834752

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	13.02.2025
Referansenummer	15067203
Meglerforetakets oppdragsnummer	199-25-0010
Hjemmelshaver/selger	Marina Gerner-Mathisen
Bygningssakkyndig inspektør	Øystein Solberg
Tilstede på befaringen	Marina Gerner-Mathisen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-2 °C
Rapportdato	17.02.2025 12:33

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grandeveien 8
Postnummer/sted	0286 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	2/664
Seksjonsnr.	6
Borettslag / Sameie	Grandelund Boligsameie
Tomt	Eiet tomt: 1871 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1992		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Grandelund Boligsameie beliggende i bydel Frogner i Oslo kommune. Sameiet består av 10 seksjoner og har felles tomteareal. Fellesområdet opparbeidet med blandt annet internstier, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn av betongkonstruksjoner. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Valmet taksform av trekonstruksjoner tekket med takstein (taket er ikke besiktiget).
Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør, skyvedører og vinduer med karmer av tre og to-lags glass.
Tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet kombinert med gasspeis plassert i stue.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.
Leiligheten består av entre, bad, to soverom og kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.

Utgang fra stue til syd-vendt innglasset balkong.

Leiligheten disponerer to boder og en garasjeplass med el-bil lader beliggende i underetasjen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	8	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	85		12	97	
	Entré, bad, to soverom og kjøkken med delvis åpen løsning mot stue.		Innglasset balkong		
Underetasje		8		8	
		To boder			
SUM	85	8	12	105	
	Total bruksareal: 105 m²				

Kommentar til areal

Innvendig sjakter er medregnet som BRA-i.

Utgang fra stue til syd-vendt innglasset balkong på 12 m²(BRA-b) inkludert yttervegg mellom balkong og stue.

Leiligheten disponerer to boder i underetasje, en bod på 3 m²(BRA-e) og en bod på 5 m²(BRA-e).

Leiligheten disponerer en garasjeplass med el-bil lader beliggende i felles garasjeanlegg i underetasje.

Leiligheten inneholder 85 m2 P-ROM og 12 m2 S-ROM. S-ROM består av innglasset balkong inkludert yttervegg mellom balkong og stue.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom fra 2016. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantskap med glatte fronter. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Vegghengt speilskap med integrert lys over servant. Dusjhjørne med glassfelt og dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vegghengt toalett tilkoblet sisternekasse. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 25 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
TGIU	Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming, bruk og inventar er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Delvis åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter fra 2016. Benkeplate av laminat. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malt flate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer. Kjøleskap med fryser, stekeovn, oppvaskmaskin og nedsenket induksjonstopp. Ventilator i overskap tilkoblet mekanisk avtrekk. Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt på platetopp.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader. Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Etablering av automatisk lekkasjestopper anbefales.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte vegg-og himlingsflater. Profilerte hvite innerdører. Garderobeskap i entré og soverom 1.

Oppdatering i 2016: Lagt nytt gulv. Malt alle vegg-og himlingsflater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Gasspeis plassert i stue (se punkt tekniske anlegg)

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Stue og soverom 2.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling	Det ble kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 9 mm i stue og 5 mm på soverom 2.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av type rør-i-rør. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør og stoppekraner er plassert i entré. Tilknyttet felles varmtvann. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad kombinert med naturlig tilluft via ventiler i vinduer. Motor for mekanisk avtrekk er plassert over ventilator på kjøkken. Gasspeis fra 2016 plassert i stue.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Ventilasjon

TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell. Selger informere om service utført i 2024 (ikke fremlagt dokumentasjon på service på befaringtidspunktet).

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Hovedsikring og strømmåler er plassert i kjeller. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår og 2016.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Dører og vinduer

Leiligheten har dører og vinduer fra byggeår. Profilert entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongskyvedør, balkongdør og vinduer med karmer av tre og to-lags glass.

TG 2	Vinduer	Vinduer er av eldre dato og enkelt har behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
	Dører	Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. TG2 er satt på balkongskyvedør som har behov for overflatebehandling.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til syd-vendt innglasset balkong på 11 m². Balkongen er belagt med fliser med varmekabler og har rekkverk av stålkonstruksjoner og glass. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm. Utebelysning og stikkontakt.

TG 2	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales. TG2 er satt på rekkverket utenfor skyvedør i stue har horisintale åpninger større enn 5 cm og vertikale åpninger større enn 10 cm. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:Nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er på tilfeldige steder oppmålt til 2,43 meter

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt planskisse datert 24.04.1092
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt samsvarserklæring fra rørlegger for arbeid på bad, datert 30.11.2016 Fremlagt faktura fra elektriker for Montering av stikkontakter Montering av dimmer/brytere Montering av varmekabel terrasse Montering av lys i gulv terrasse Montering av lamper Montering av stikk og komfyrvakt kjøkken Komplettering av bad Datert 30.11.2016
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring med følgende arbeidsbeskrivelse: Nytt elektrisk anlegg leilighet, datert 18.10.2017
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremvist
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant
Egenerklæringsskjema	Signert og datert 11.02.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

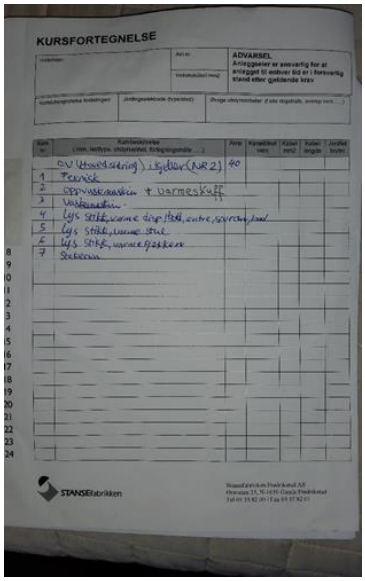
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Fjord Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	199250010
Adresse	Grandeveien 8		
Postnr.	0286	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2016	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	561605
Selger 1 Fornavn	Marina	Etternavn	Gerner-Mathisen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Savo rørleggerbedrift, G M Bygg A/S

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Badet ble totalrenovert fra okt til des 2016. Utskiftning av sluk, opplegg av avløp og røropplegg med Roth rør i rør system, ny membran og nye fliser på gulv og vegger, Alt nytt sanitærutstyr og armatur. Nye badeskap.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn: Savo Rørleggerbedrift

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Sanitær og rør Savo Rørleggerbedrift. Flislegging G M Bygg. Alt arbeide utført i 2016

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Samsvarserklæring

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke søknadspliktig

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: I seksjon 2 som er leiligheten under meg. Skaden er utbedret med drenering og ny kum. Fuktighet langs yttermuren i den ene kjellerboden i garasjeanlegget.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Lekasje i mitt terrassetak. Vannet trengte inn fra en sprekk i mur fasaden. Den er tettet og repartert fagmessig høsten 2024.

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Marcus Breiland Øhman

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Høsten 2024. Reparert vannlekasje i terrassetak.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Ny sikringsboks og nytt el anlegg i leiligheten i 2016. Ny vifte Flexit i kjøkken og bad knyttet til sentralanlegget montert i 2024.

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Vestre Aker Elektro monterte den i sept. 2023

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Seksjonen under meg har fått tillatelse av sameiet til å kjøpe boden under min terrasse til sin private utnyttelse. Tillatelsen fikk de for noen år sidem men de har enda ikke benyttet seg av den så vidt jeg vet.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Kanskje med toppleiligheten. Vet ikke hvordan saken går mellom sameiet og eier. Det dreier seg om fukt under fliser på takterrassen.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Noen våtromsveggdyr i boden i garasjeanlegget

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Før jul la sameiet nye 4 raders varmekabler i garasjenedkjørselen. Ingen problemer med nedkjørselen på alle slags føre. Lurer på om det er en tvistesak med toppleiligheten ang fukt under fliser på deres terrasse, men er ikke sikket på hvordan forløpet er her.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

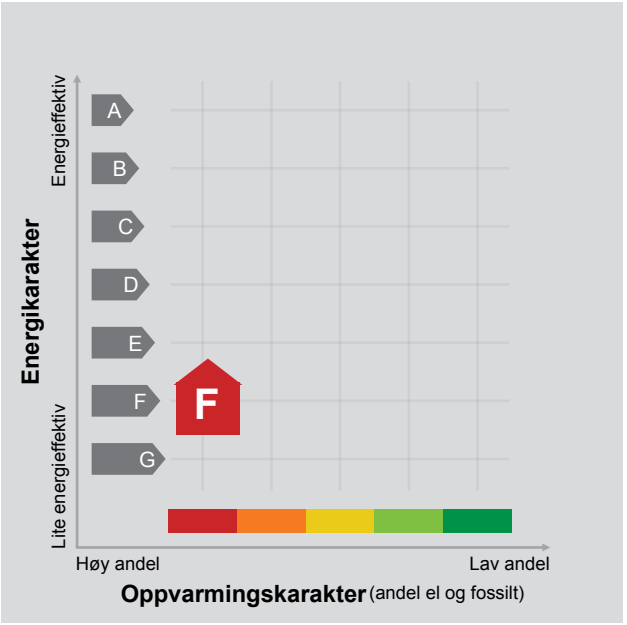
☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Opprettet: 11/02/2025 19:39:43 (EES-versjon: 3)

ENERGIATTEST

Adresse	—
Postnummer	
Sted	
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	2
Bruksnummer	664
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81103852
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-83476
Dato	22.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 3 504 kWh pr. år

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

3 232 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	26 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig
- Luft kort og effektivt
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	85
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Nabolagsprofil

Grandeveien 8 - Nabolaget Grande - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Bygdøhus Linje 30	5 min 0.4 km
Dronningen Linje B9	20 min 1.4 km
Bygdøynes kai Linje B9	6 min 1.7 km
Skøyen stasjon Buss, flytog, tog, trikk	8 min 3.7 km
Skøyen stasjon Linje L1, RE10, R12, R13	8 min 3.8 km

Skoler

Bygdøy skole (1-7 kl.) 301 elever, 14 klasser	16 min 1.2 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	13 min 4.9 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl.) 80 elever, 18 klasser	10 min 6.2 km
Øraker skole (8-10 kl.) 402 elever, 22 klasser	13 min 7.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	16 min 6.3 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	10 min 5.3 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 5.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

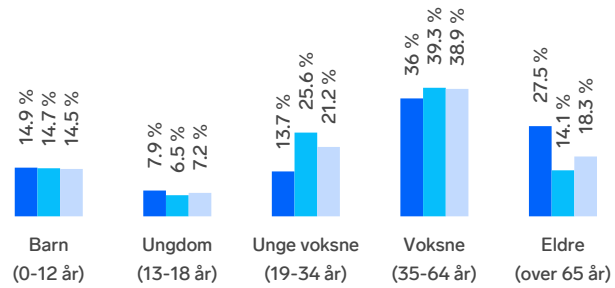
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grande	1 713	803
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hakkespetten barnehage (0-5 år) 58 barn	3 min 0.2 km
Bergebo barnehage (1-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Kongeskogen barnehage (0-5 år) 56 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Matkroken Huk PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km
Spar Bygdøy	10 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 98/100

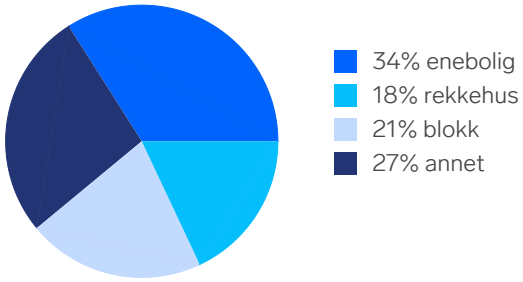
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

Bygdøy tennissenter ballvegg Ballspill	5 min 0.4 km
Huk ballbane Ballspill, sandvolleyball	6 min 0.5 km
EVO Sjølyst	7 min
SATS Sjølyst	7 min

Boligmasse



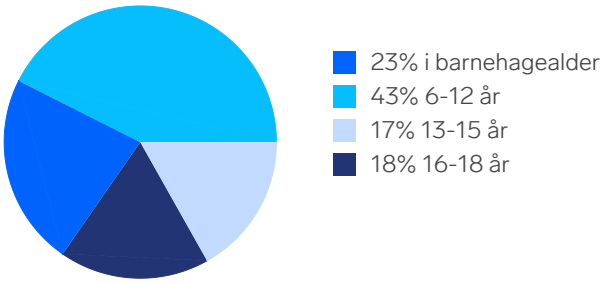
«Fantastisk fint nabolag :-)»

Sitat fra en lokalkjent

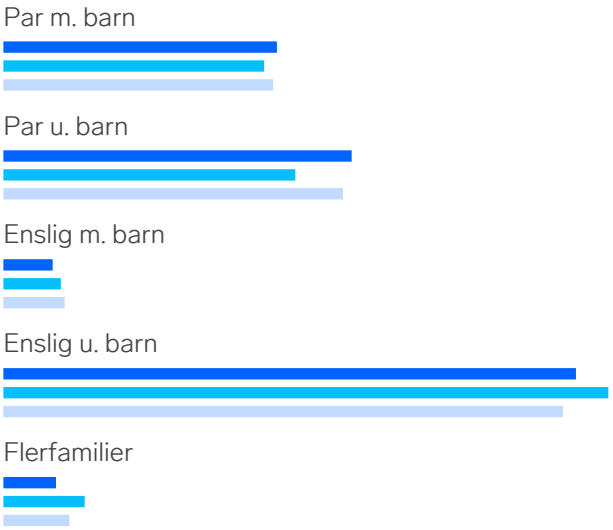
Varer/Tjenester

Tårnhuset	7 min
Boots apotek Skøyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

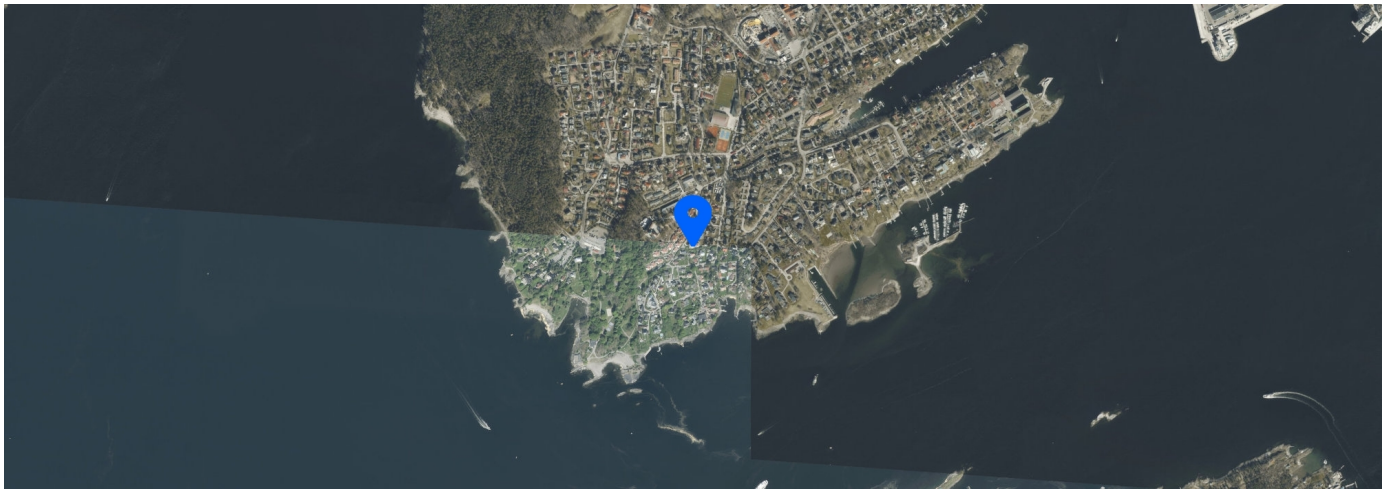


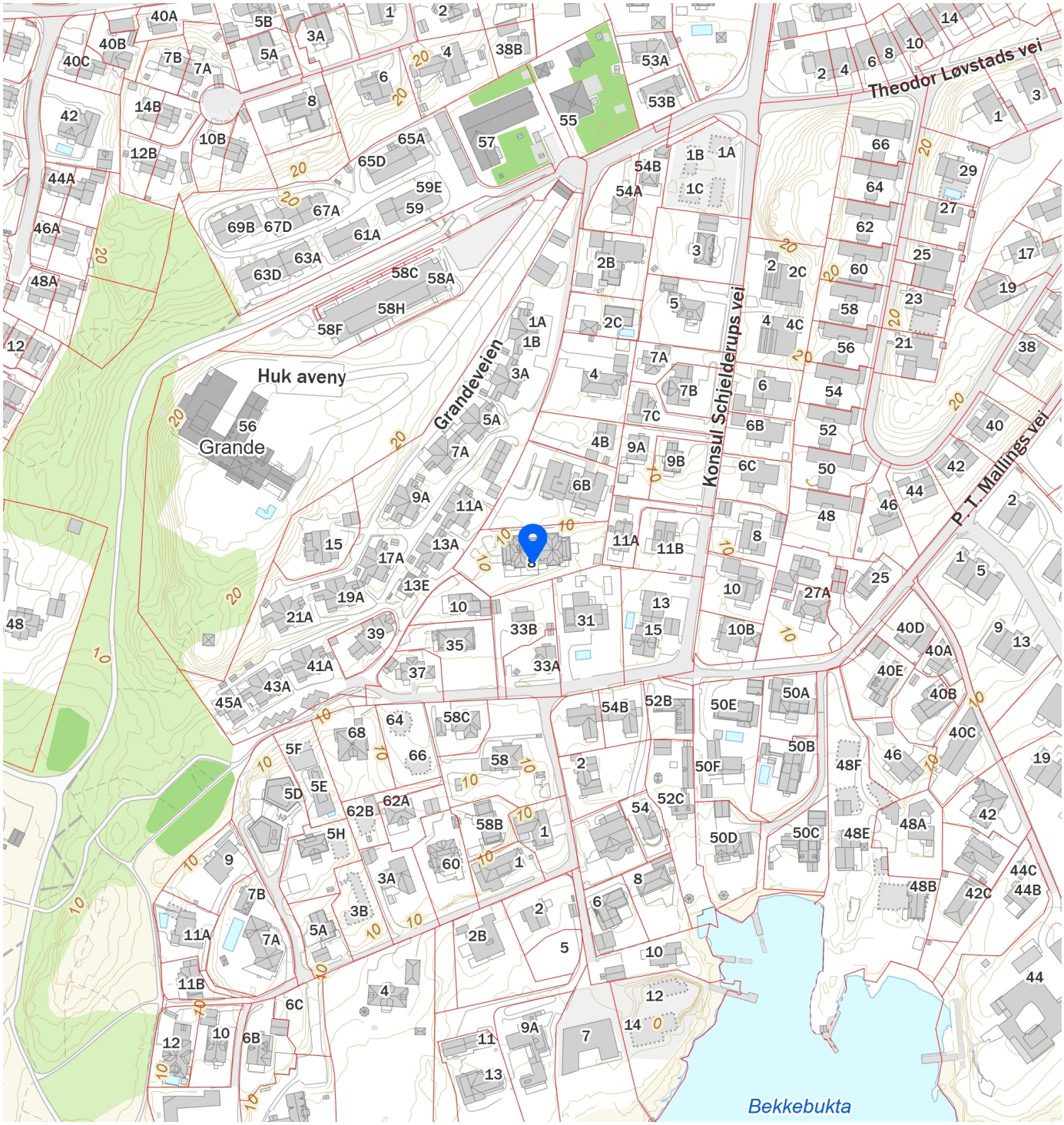
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

FINN

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





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

GRANDELUND

Vedlikehold - Fornyelser

Sameiets og den enkelte seksjonseiers anvar for vedlikehold og fornyelser er regulert og fremgår av:

- Eierseksjonsloven 1.1. 2018
- Sameieravtale for Grandelund Boligsameie – datert 19.10. 1992 - vedlagt
- Sameievedtekter for Grandelund Boligsameie – Rev 3 – iht Sameiermøte 2009-04-22 - vedlagt
- Husordensregler - vedtatt på årsmøte 13.3. 2013 - vedlagt

Basert på innarbeidet praksis og overenskomst har den enkelte seksjonseier også besørget vedlikehold (maling) av sin seksjons vinduer/skyvedører utvendig, balkong- og vindusrekkverk samt terrassertak/vegger. Malingkode fåes av styret. Malingen (ikke arbeidetr) bekostes av sameiet.

Det har i årenes løp også har vært gitt seksjonseiere tillatelse til å utføre arbeider / installasjoner på / i områder som er Sameiets eiendom der dette har vært vurdert til ikke å ha betydning for andre seksjoner (som f.eks seksjons 6 sin innglassing av balkong , seksjon 2 sin bygging av bod under terrasse seksjon 6 samt pergola i hagen med eksklusiv bruksrett for deres seksjon 2).

Med tillatelsene følger også en forutsetning og krav til vedlikholdsplikt og kostnadsdekning for det/de arbeider og installasjoner som har vært utført og også den/de konsekvenser disse måtte ha for sameiet og/eller andre seksjoner.

Det pålegges seksjonseier å være klar over hva som er meldepliktig arbeider som gjøres i seksjonen og arbeider som berører Sameiets eiendom (ref Eierseksjonsloven) der dette tenkes utført og som kan ha konsekvenser for de øvrige seksjonene/sameiet. Alle tiltak av denne karakter skal meldes til styret og kan ikke igangsettes uten godkjennelse av styret evt etter behandling på et regulært/ekstraordinært sameiermøte hvis en sameier ønsker å innkalle til det.

22.2. 2019

SAMEIEAVTALE FOR GRANDELUND BOLIGSAMEIE OSLO

1. SAMEIET

Sameiet eier den faste eiendom Grandeveien 8, gnr. 2 bnr. 664 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen som har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet.

2. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkleste sameier kan fritt disponere over sin sameieandel ved gave, salg, pantsettelse, lån eller bortleie. Den enkelte sameier har ikke forkjøpsrett, overdragelser og bortleie meldes til styret på forhånd. For øvrig vises til egen avtale av bruk av garasjer og boder.

3. SAMEIERNES ANSVAR

Medlemmene må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leilighetene med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse, fornyelse av maling (inkl. terrasser, innvendig rekkverkshøyde), tapet, dører (inkl. egen inngangsdør), vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

4. SÆRSKILTE BRUKSRETTER

Seksjon 2 i underetasjen har eksklusiv bruksrett til hagearealet utenfor byggets østre del (se vedlagte kartskisse).
Vedlikehold og stell av arealet påligger seksjon 2.

3.etg. skal eksklusive benyttes av snr. 10. Det skal imidlertid være adgang for håndverkere til å utføre reparasjoner på bygget ved behov.

Denne del av vedtektene skal ikke kunne endres ved avtale, da dette er en salgsforutsetning.

5. SAMEIETS PANTERETT

Sameiet forbeholdes panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon til dekning av felles utgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter lånetakst til enhver tid. Lånetakst skal være avholdt etter forsikringsrådets regler og er uten opptrinnsrett.

6. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold er styret berettiget til å beslutte tvangsinndrivelse hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier. Tvistmål i sameieforhold mellom sameiere hører under husleieretten.

Oslo 19.10.92

SAMEIEVEDTEKTER FOR GRANDELUND BOLIGSAMEIE
Gnr 2, bnr 664 i Oslo

1. Sameiets organer

Sameiets øverste organ er sameiermøtet hvortil samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Styret, revisor og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøter med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

2. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Innkallelsen skjer skriftlig fra styret med et varsel på minimum 8 dager, maksimum 20 dager. Med innkallelsen skal følge årsrapport fra styret og revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Forslag som gjelder endring av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet i sin helhet må forelegges styret før innkallelsen til årsmøtet slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallelsen.

3. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlete. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

4. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierene stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Seksjon nr. 1 – garasjeanlegget – har ikke stemmerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må stille med datert fullmakt. Fullmakten gjelder kun for det aktuelle sameiermøtet med mindre noe annet fremgår.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Behandle andre saker nevnt i innkallelsen
4. Foreta valg av styre og revisor

5. Valg

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Vedtak om endring av vedtektene eller vedtak om nyanskaffelser, forbedringer eller utbedringer som medfører utgifter for sameiet på kr. 50.000,- eller mer. krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jfr. §21 i Lov om Eierseksjoner.

6. Styret

Styret velges av sameiermøtet. **Valgbare til styret er eiere samt ektefelle/samboer/barn** og består av 3 medlemmer og 1 varamedlem.

Ett av styremedlemmene skal være leder og velges særskilt av det samlede sameiermøtet. Funksjonstiden for styret med varamann er 2 år, således er halve styret inkludert varamann på valg hvert år. Første periode sitter et styremedlem og varamann 1 år.

Gjenvalg er tillatt.

7. Innkallelse til styremøter

Det innkalles til styremøter etter behov når minst 2 styremedlemmer krevere det. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Referat fra styremøtet skal sendes ut til sameierene.

8. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameierenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Det hører inn under styrets oppgaver å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierene og forplikter dem ved underskrift av minst 2 styremedlemmer i felleskap. Styret skalsørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

9. Fellesutgifter og vedlikehold

Eiendommens fellesutgifter, med fradrag for det som betales for garasjeplassene, jfr. Annet ledd, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Ved fordelingen trekkes garasjes sameierbrøk fra i teller og nevner.

Til dekning av garasjeseksjonen utgifter betales for hver garasjeplass kr. 1200,- pr. år. Beløpet forfaller ved årets begynnelse eller etter styrets nærmere beslutning.

10. Fordeling av heisutgifter

Utgifter til heisen inntil et beløp av ½ G (ca. 35.000 i dag) innenfor regnskapsåret fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken. Utgifter utover ½ G innenfor et regnskapsår fordeles bare mellom de seksjonene som har tilgang til heisen etter størrelse på sameiebrøken for disse seksjonene.

11. Fysiske endringer

Montering av utvendige markiser, blomsterkasser samt andre tilstak som berører det enhetlige preg for eiendommens fasade elles felles rom må bare gjennomføres i henhold til de retningslinjer som er fastsatt eller vedtatt i sameiermøtet.

Hvor disse vedtektene ikke bestemmer annet kommer lov av 4.mars 1983 om eierseksjoner til anvendelse.

Revideringer:
Sameievedtekter datert 1992-10-19 - rev. 00
Sameievedtekter iht Protokoll Konstituerende Sameiermøte 27.5. 1993 – rev.01
Sameievedtekter iht Ekstraordinært Sameiermøte 2008-01-29 – rev. 02
Sameievedtekter iht Sameiermøte 2009-04-22 – Rev3 (endringer i fremhvet tekst)

Grandelund Boligsameie

Grandeveien 8
0286 Oslo

HUSORDENSREGLER

1. Inngangsvei, inngangsparti, trappeoppgang, trapperepos og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander som tilhører beboere som kan være til sjenanse eller hindre rømningsvei.

2. Husholdningssøppel skal kildesorteres iht gjeldende forskrifter og legges i felles søppelkasser og forlates med gjenlukket lokk. Søl og uorden må unngås. Avfall utover ren husholdning skal i utgangspunktet besørges fjernet av respektive beboere.

3. Banking og lufting av tepper, møbler osv må gjøres på en måte slik at det ikke representerer sjenanse for naboer eller skader. Det samme gjelder for fjerning av sne på balkonger og terrasser samt rengjøring/vasking av disse, og dette skal gjøres på en måte slik at heller ikke bygget tar skade. Den enkelte beboer må påse å holde sluk på terrasser/balkonger åpne.

4. Beboere plikter å påse at garasjeport og felles inngangsdører til enhver tid er låst. Beboere skal ikke slippe inn ukjente hvis de ikke spesielt er blitt bedt om dette av en nabo i han/hennes fravær.

5. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i bygningen. Skal det ved spesielle anledninger avholdes selskap med musikk utover kl. 23.00 skal tilstøtende beboere varsles på forhånd.

   Boremaskiner og annet støyende verktøy skal om mulig ikke brukes i bygningen før kl. 08.00 eller etter kl. 20.00, eller på søndager/helligdager. Generellt skal sameierne ikke lage bråk/støy som er til sjenanse for andre.

6. Fremleie skal meddeles styret.

7. Styret i sameiet forestår felles innkjøp av dørmatter, dørskilt, og navnskilt til ringeklokker og postkasser. Dette gjelder også fornying ved beboerskifte. Slike utlegg belastes den enkelte beboer ved bestilling. Styret forestår også innkjøp av alle nøkler til byggets dører (systemnøkler). Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen når den står i sylinderen da dette kan skade sylinderen. Håndtaket skal brukes.

8. Det påligger den enkelte beboer å holde egen terrasse/balkong/uteplass representativ i det denne er en del av bygningens fasadeuttrykk.

9. Innkjøp som påvirker byggets fasadeinntrykk skal godkjennes/gjøres av styret – for eksempel markiser, utvendige blomsterkasser osv. – slik at dette blir enhetlig for hele bygget.

10. Strømuttak i bodene til hver seksjon er tilkoplet strøm fra fellesanlegget og skal ikke benyttes til kjøleskap/dypfrysere som beboere har plassert i boden med mindre styret skriftlig har godkjent dette og avregning for strømforbruk avklart.

11. Garasjens elektriske anlegg er ikke beregnet for lading av el-biler. El-biler kan kun lades etter godkjennelse fra styret for å sikre korrekt tilkopling/avregning av strømforbruk. Evt nødvendige el-installasjoner vil bli belastet den/de sameiere som ønsker å lade el-biler.

Garasjeanlegget skal ikke benyttes til vedlikehold av biler som kan resultere i oljesøl eller på en måte som kan være til ulempe for andre sameiere.

Garasjeanlegget er hovedsakelig for parkering av biler. Parkeringsplassene skal holdes ryddig slik at bilene ikke kan kommer til skade.

12. Biler skal bare kjøre ned inngangsvei for syketransport , ved flytting o.l og reduseres til et minimum for ikke å skade strømkabler under stenene som ligger løst.

13. Det er tillatt for sameierne å holde vanlig husdyr uten styrets godkjenning, men dyr må passes på slik at de ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Sameiene må ikke la hunder bruke fellesarealer som toalett.

    Da sameiet ønsker å unngå problemer med rotter må mating av fulgler foregår på en slik måte at maten ikke tiltrekker skadedyr.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Beboerne er også ansvarlige for at Husordensreglene blir overholdt av egen husstand, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Fravik av husordensreglene må avtales med styret i sameiet med skriftlig bekreftelse.

For øvrig gjelder Vedtektene i Grandelund Boligsameie.

Vedtatt av sameiets årsmøte Bygdøy, 13 mars 2013.

Arkitektkontoret 38 AS

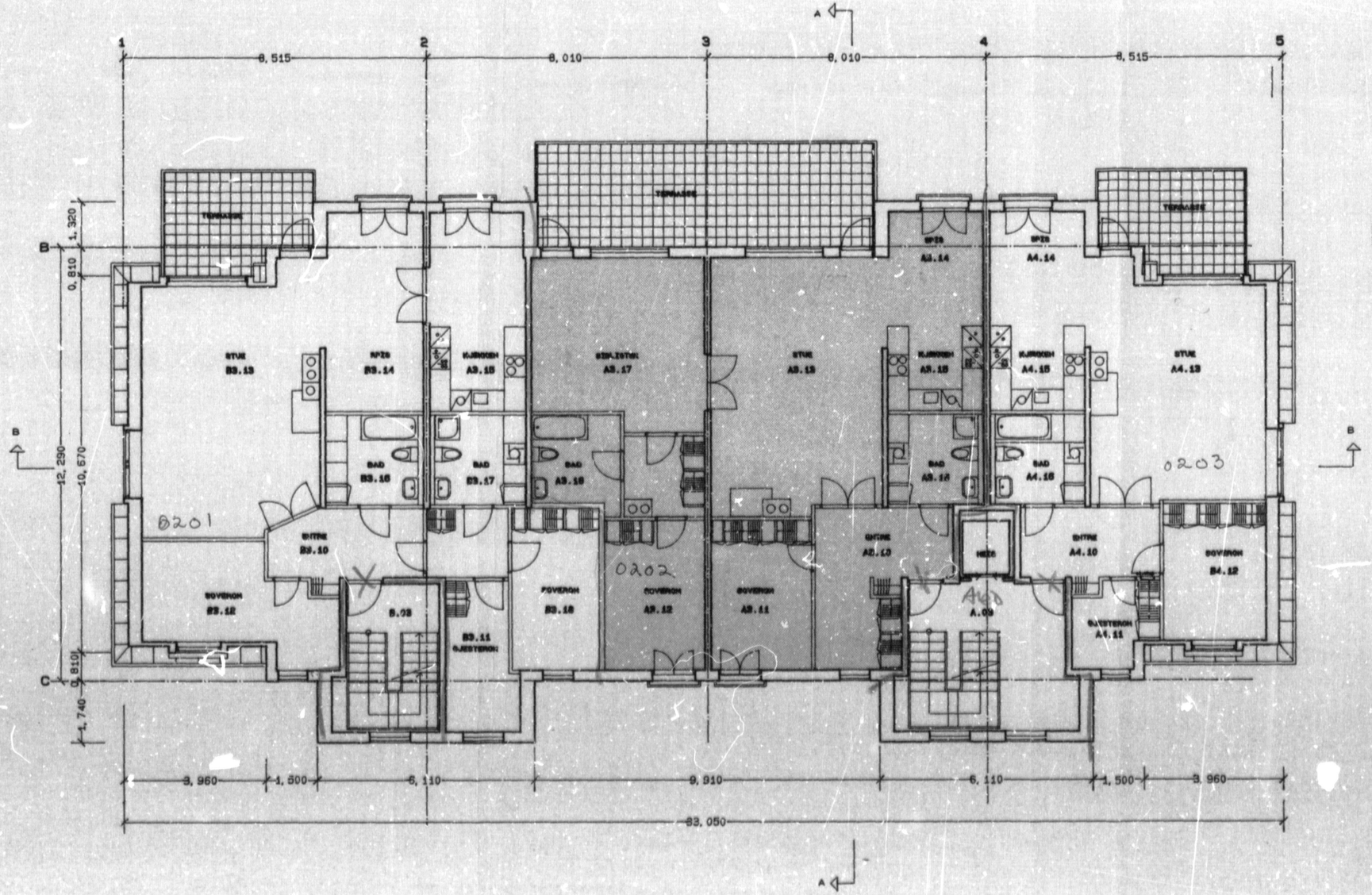
Sarbuvollveien 38
N-1322 Høvik
Telefon 02/59 00 40
Telefax 02/59 10 08

Kyrkjesegen 6
Postboks 252
N-5801 Sogndal
Telefon 056/71 144
Telefax 056/72 740

A 38

MOTTATT
24. APR. 1992
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

47



REV.	GJELDER	DATO
D	TILLEGGSMELDING KORR INNVENDIGE VEGGER FRA 4 TIL 3 LEIL	08.04.92
C	Justering	15.03.91
B		12.09.90
A		24.05.89

MÅL: 1 : 100
HØVIK: 15.01.88

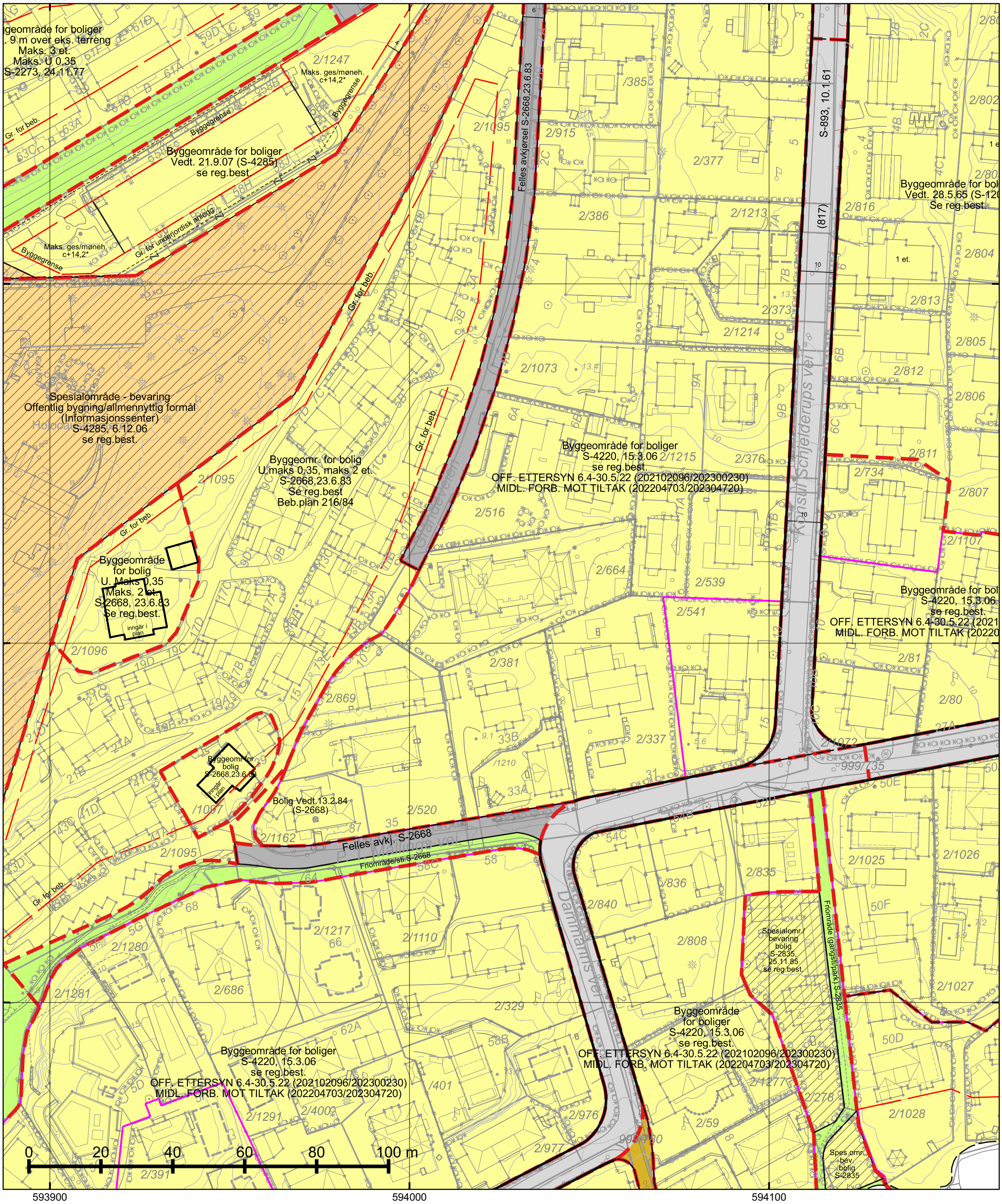
REV. D

TEGN. NR. 113

PLAN 2.ETASJE

PROSJEKT:
GRANDEVEIEN 6B
0286 OSLO 2

BYGGHERRE:
A.K. EIENDOM A.S.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

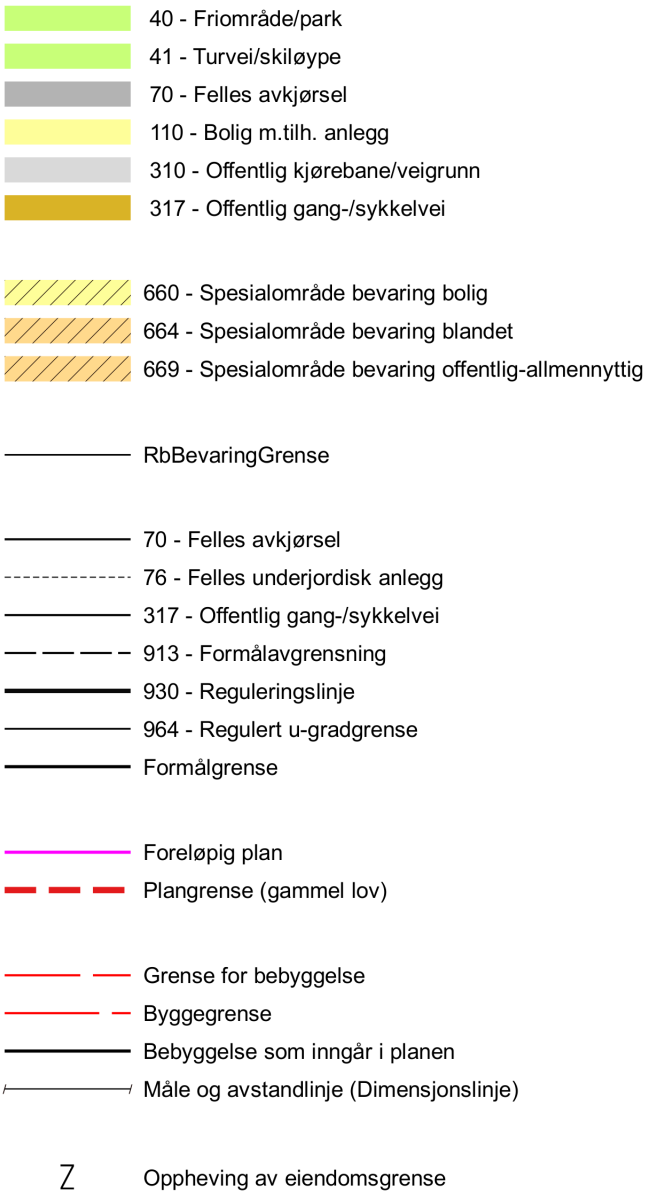
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138384/ 86505456
Adresse: GRANDEVEIEN 8
Gnr/Bnr: 2/664
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

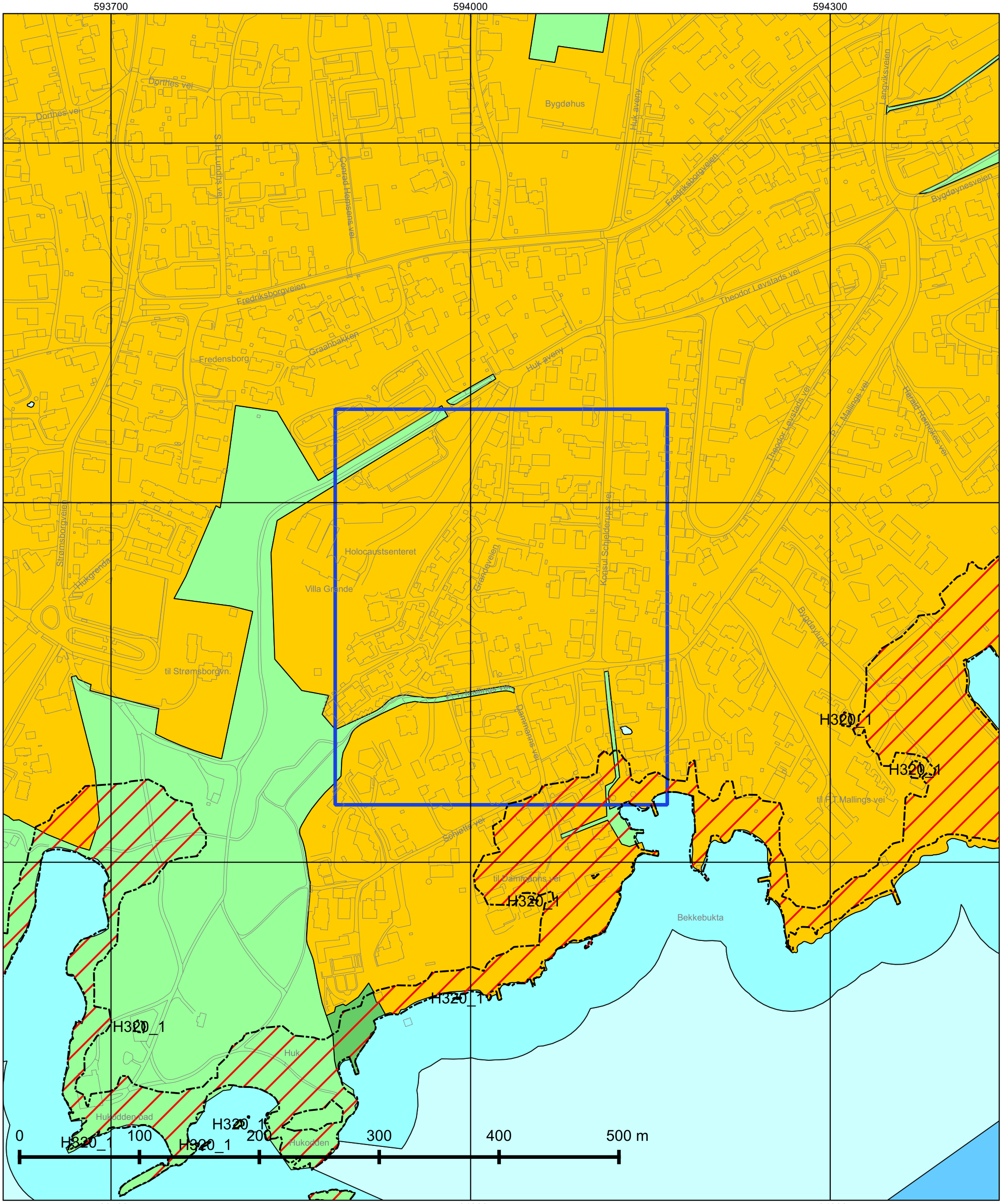
Dato: 11.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138384/ 86505456
Deres ref.: 61898/ BASTBJER
Adresse: GRANDEVEIEN 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 2/664

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138384/86505456
Deres ref.: 61898/ BASTBJER

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bastian Hesselberg Bjerke
GRANDEVEIEN 8

Dato: 11.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505456
8303850

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.2 BNR. 664

Vi viser til bestilling av 20250211 for GRANDEVEIEN 8.

GNR. 2 BNR. 664

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.01.1952.

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

1885 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

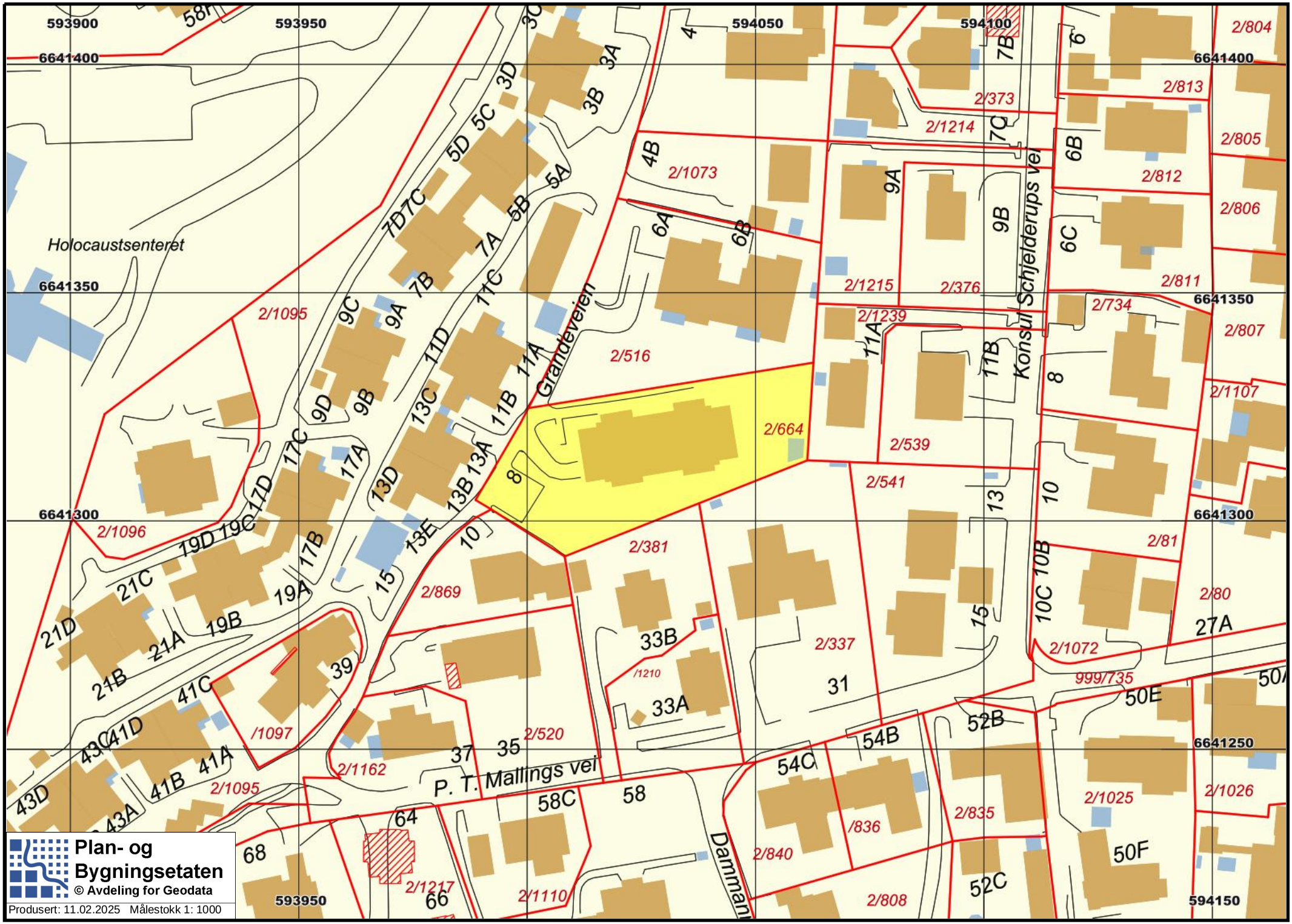
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


593900
593950
594050
594100
6641400
6641350
6641300
6641250
594150
Holocaustsenteret
Grandeveien
Konsul Schjelderups vei
P. T. Mallings vei
Dammann
2/1095
2/516
2/664
2/1073
2/1214
2/373
2/1215
2/376
2/1239
2/734
2/539
2/541
2/381
2/869
2/1096
2/337
2/1072
2/1162
2/520
2/1217
2/1110
2/808
2/840
2/835
2/1025
2/1026
2/804
2/813
2/805
2/812
2/806
2/811
2/807
2/1107
2/81
2/80
/1210
/1097
/836
999/735
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.02.2025 Målestokk 1: 1000



Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.