

Æ

Grindbakken 3

0764 OSLO • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	173

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Grindbakken 3, 0764 Oslo, Etasje: 2

MATRIKSEL

Gnr. 33 Bnr. 2173 Snr. 21 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 116 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 102 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 14 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 13 kvm

Boder i underetasje og kjeller på totalt 14 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal.

AREAL

Primærrom: 102 kvm, Bruksareal: 116 kvm, BRA-i: 102 kvm, BRA-e: 14 kvm, TBA: 13 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

2006

Bygget om i 2006, gamle fasader fra ca. 1984 ble delvis revet etc. til-, på- og ombygging til boliger ble gjort i 2006.

TOMT

Fellestomt 4024 kvm

PRISANTYDNING

8 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Anticimex v/John O. Ljungblom
Rapportdato: 14.11.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 255 721,18,- pr. 11.11.24

Andel fellesformue: kr. 12 101,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 8 490 000,- (Prisantydning)

kr 255 721,18 (Andel av fellesgjeld)

kr 8 745 721,18 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 218 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 745 721,18,-))

kr 219 820,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 965 541,18 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 975 491,18 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 217,- pr. mnd.

Felleskostnadene vil få en økning fra og med 01.01.2025. De totale månedlige felleskostnadene vil da utgjøre kr. 6 528,-.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel TV og internett (Telia), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, kapitalkostnader m.m.

EIER

Jan Brede Braathen

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Grindbakken 3!

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje med heisadkomst til leilighetsplan og garasjeanlegg. Gjennomgående planløsning med stor, åpen og sosial stue/kjøkkenløsning med gasspeis. Fra stuen er det adkomst til vestvendt balkong med eventyrlig fin utsikt og fantastiske solforhold. Leiligheten har opprinnelig 3 soverom, hvor dagens bibliotek tidligere har vært to soverom. Dette kan enkelt tilbakestilles ved behov. Bygget er fra 2006 og har en tilbaketrukket beliggenhet, tett på naturen med umiddelbar tilgang på fine turområder, samt kollektivforbindelser og butikk m.m.

Vestvendt balkong på 13 kvm

Heis

Bad og separat toalettrom
Gasspeis i stue
Mulighet for 3 soverom
To biloppstillingsplasser, med opplegg for elbillader ved den ene plassen
Godt med lagringsplass i tre boder (totalt 14kvm)

PARKERING

Leiligheten disponerer to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Det er direkte heisadkomst fra garasjen. I forbindelse med den ene garasjeplassen, er det en bod på ca. 2 kvm. Leiligheten disponerer biloppstillingsplass nr. 15 og en biloppstillingsplass under nabobygget. Det er tilrettelagt infrastruktur for etablering av elbillader ved den ene garasjeplassen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Optimale solforhold
Marka med gode turterreng og skiløyper
Gode kollektive muligheter
Matbutikk som holder søndagsåpent
Bogstad gård med kafé og ulike kulturelle tilbud
Barnevennlig, med kort avstand til skole og barnehage
Nærhet til Røa sentrum med en rekke servicetilbud

Leiligheten ligger i et attraktivt boligområde ved markagrensen på Holmenkollens vestsida, kjent for sin fantastiske utsikt, gode solforhold og fine turområder. Boligen har fantastisk panoramautsikt hvor du blant annet kan se Oslofjorden og Bogstadvannet, samt deler av Bærums- og Nordmarka. Nabolaget er veletablert, tilbaketrukket og svært barnevennlig. Her vil du bo i stille og rolige omgivelser, men med kort vei til sentrum med både bil, kollektivt og sykkel.

Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Bogstad, som holder søndagsåpent. Du har også Circle K bensinstasjon som tilbyr hurtiglading for elbiler. Ellers er det kort vei til Røa sentrum med en rekke gode servicetilbud som kaféer, post og bank i butikk, vinmonopol, klesforretninger, blomsterforretninger, interiørbutikker, matbutikker, bibliotek, treningssenter og legesenter. Med kollektivt vil du enkelt og raskt komme deg til Oslo sentrum eller kjøpesenteret CC Vest med et bredt utvalg av servicetilbud.

TOMT

Fellestomt, 4024 kvm
Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Leiligheten tilhører et svært barnevennlig område med kort avstand til både skole og barnehage. Området er lagt til rette for at barn og unge skal få en aktiv og innholdsrik fritid. Området sogner til Grindbakken skole som kun ligger en kort gåtur fra leiligheten.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Kort vei til offentlig kommunikasjon med hyppige avganger. I umiddelbar nærhet finner du Grindbakken bussholdeplass, som tar deg nedover mot Lysaker og til Tjuvholmen (buss 42), eller til Majorstuen (Buss 45). Det er kort avstand til Røa, hvor du har T-banestasjon med linje 2 som tar deg til Majorstuen på ca. 11 minutter. Det går også T-bane fra Voksenlia med linje 1. Røa sentrum er et kollektivknutepunkt med både buss, T-bane og flybuss til Gardemoen. Dette er et fint område for deg som pendler, med gode kollektivtilbud og kort reisetid inn til Oslo sentrum.

FRITIDSTILBUD

Her har du et glimrende utgangspunkt for rekreasjon og fritid, sommer som vinter. Ikke langt fra leiligheten har du marka, med stort opplevelsespotensiale for flotte skogsturer, løping, langrenn og sykling. Om vinteren tar flotte skiløyper deg enkelt inn i Nordmarka og Bærumsmarka. På Fossum og i Sørkedalen er det kunstsnøanlegg for langrenn, som vil gi skiføre selv med snøfattige vintre. Rundt Bogstadvannet, som ligger en hyggelig gåtur unna, finnes det flotte rekreasjonsmuligheter med bademuligheter om sommeren, samt skiløyper og skøyteis om vinteren. På Bogstad finner du det populære utfartsstedet Bogstad gård med blant annet kafé og ulike kulturelle tilbud, samt åpent fjøs for barna. Golfbanen ved Bogstadvannet er ifølge golfentusiaster den mest attraktive banen i landet, og er en av de få banene i Norge med internasjonal konkurransestandard.

Ikke langt fra boligen har du Holmenkollen, med sitt nasjonale skianlegg. Her har du gode treningsmuligheter både med og uten ski på beina, samt arrangementer innen idrett og kultur. I tillegg har Tryvann Vinterpark blitt betydelig oppgradert de senere år og har flotte bakker (17 bakker/ 8 heiser) for alpint.

På Røa finner du treningssentrene EVO og Sats Røa, Røa Badet med egen velværeavdeling, flere bade- og svømmebasseng, badstuer m.m.

Innhold

INNEHOLDER

Hall, åpen stue-kjøkkenløsning med spisestue, toalettrom, bad, bibliotek og soverom.

Utgang fra stue til vestvendt balkong.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt

Boligbygg over 3 etasjer, samt underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger er i hovedsak av teglstein. Vegger mot balkong av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Tak av betongkonstruksjoner tekket med papp/membran.

Ytterdører

Entrédør med kikkhull, brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra ombyggingsår.

Vinduer

Vinduer med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra ombyggingsår.

Innerdører

Profilerte innerdører, og dører med innfelt glassfelt mellom bibliotek og hall, samt hall og stue-kjøkkenløsning.

Gasspeis

Gasspeis fra 2006. Tilknyttet felles gasstank med avlesning. Tilsyn/service utføres årlig.

Balkong

Gulvoverflate belagt med fliser. Det er montert utebelysning og stikkontakt. Rekkverkshøyde er målt til ca. 1,09 meter.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BODER

Leiligheten disponerer tre boder i fellesareal. Det er enkel heisadkomst til bodareal.

Den ene boden er i tilknytning til biloppstillingsplass nr. 15 og er oppmålt til ca. 2 kvm.

Bod med adkomst fra parkeringskjeller og tilkomst fra felles bodområde er oppmålt til ca. 3,7 kvm.

Bod med adkomst fra felles trapperom og tilkomst fra felles bodområde er oppmålt til ca. 8 kvm.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Følgende punkter er vurdert til TG 2 i tilstandsrapport:

Våtrom:

Servantskap har fuktskader. Servantskap bør påregnes utskiftning.

Det er sprekker i veggfliser ved dør. Kan årsake utettheter i tettesjikt. Skade bør påregnes utbedring ved behov.

Det registreres misfargninger på flisfuger. Forholdet kan redusere levetiden til fugene. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG2 gjelder: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.

Kjøkken:

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. Oppgraderinger bør forventes.

Toalettrom:

Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom:

TG2 gjelder gulv ved kjøkkendel som bærer preg av slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser ved hall. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller:

Det er registrert målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved rommene som ble målt var 10mm ved bibliotek. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringsstidspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

Tekniske anlegg, VVS anlegg:

Varmtvannsbereeder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereeder skulle oppstå.

På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk anlegg:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Varmtvannsbereeder er koblet med

stikkontakt, fare for varmgang. (Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2006. Profilerte fronter og benkeplater av laminat med nedfelt oppvaskkum. Veggflater er flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap, samt at det er montert benkeskapsbelysning og stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer. Det er opplegg for vaskemaskin under benkeplaten. Ventilator er plassert i overskap.

BAD

Baderomsmodul fra 2006. Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med lakkerte metallplater og downlights. Baderommet er innredet med et vegghengt servantskap, innmurt speil med stikkontakt på vegg, dusjhjørne med dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Dusjdørene er av glass og er innfellbare. I tillegg har badet et vegghengt toalett med innebygget systerne. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

TOALETTROM

Flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger og nedsenket himling med taklampe. Toalettrommet er innredet med et vegghengt servantskap, speilskap på vegg, samt vegghengt toalett med innebygget systerne.

OVERFLATER

Gulvflater belagt med parkett. Fliser på gulv i deler av entré. Veggflater med slette malte flater. Nedsenket himlingsflater med slette malte flater.

TAKHØYDE

Bad: 2,20 meter
Hall (nedsenket del): 2,25 meter
Hall (full takhøyde): 2,43 meter

VVS OG TEKNISK

Vannrør av typen rør-i-rør.
Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke ved himling på bad.
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 120 liter ihht. opplysninger fra selger fra ombyggingsår plassert under kjøkkenbenk.

Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventiler på bad, toalettrom og ventilator på kjøkken. Friskluftsventiler ved vinduer.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 27.10.06 som omhandler til-, på- og ombygging til boliger.

Det foreligger ferdigattest datert 15.09.89 som omhandler forretnings- og kontorbygg.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 28.06.04. Disse samsvarer tildels med dagens bruk av boligen. Bibliotek er opprinnelig to soverom. Her er det tatt bort en lettvegg for å lage et stort rom som i dag benyttes som bibliotek.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

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 sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ombyggingsår

Foreligger det el-tilsynsrapport 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: Nei

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad, toalettrom, hall og bibliotek.

Gasspeis i stue og panelovner i øvrige rom.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:
<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.
Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Eiendomsskatt for 2024 er beregnet til kr. 2 394,-

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 217,- pr.mnd.
Kabel TV og internett (Telia), vaktmestertjenester, renhold av fellesarealer, forretningsførsel, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, kapitalkostnader m.m.

Megler har ikke mottatt fordelingen av felleskostnadene fra forretningsfører.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at vedlikehold, tiltak fra eierseksjonssameiet etc. kan medføre en økning i felleskostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

Felleskostnadene vil få en økning fra og med 01.01.2025. De totale månedlige felleskostnadene vil da utgjøre kr. 6 528,-.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det er gassavregning en gang i året. Denne blir vanligvis fakturert på våren for hele fjoråret. Denne blir fakturert eier som er registrert som eier da fakturaen blir produsert.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Låne nummer: 98208237446, Obos-Banken AS
Type lån: Annuitetslån
Restsaldo: kr. 7 114 619,-
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Rente: 7,30%, flytende
Andel restsaldo: kr. 255 721,19,-
Kapitalkostnader: kr. 1 772,14,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

I 2023 hadde sameiet driftsinntekter på kr. 1 507 138.
Budsjetterte driftsinntekter for 2024 er kr. 2 093 558.
I 2023 hadde sameiet driftskostnader på kr. 8 585 628.
Budsjetterte driftskostnader for 2024 er kr. 1 518 558.
Årsresultat i 2023 var på kr. -7 260 204. Budsjettert årsresultat for 2024 er kr. 72 000.

Underskuddet i 2023 var som følge av rehabilitering av balkonger og svalganger i sameiet. Se punkt "Diverse" lenger

ned i salgsoppgaven for mer informasjon rundt dette.

Se vedlagt innkalling til årsmøte 2024 for mer informasjon om sameiets økonomi og planer.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 81029212

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 984 048,- Som sekundærbolig Kr. 7 539 383,-

SAMEIE

Sameie: Sameiet Grindbakken Panorama, Orgnr: 989694642
Sameiet består av 32 seksjoner.

Styret har videreført faste leverandører fra forrige periode, med unntak av vaktmester, hvor vi har skiftet fra ISS Vaktmestertjenester til Hovseter Vaktmestersentral. Skiftet skjedde 01.01.24. Tjenestene inkluderer: Snømåking, strøing, gressklipping, sjekking av gasstank og ukentlig HMS-runde.

Nylig og pågående vedlikehold i sameiet

Det mest omfattende arbeidet i perioden har vært gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet for balkonger og svalganger. NOR Entreprenørene startet oppgaven i april 2023, og prosjektet var ikke ferdigstilt før i oktober, da de siste gasslekkasjene som følge av uhell, var fikset med hjelp fra Alfa Olis. Det ble foretatt en del nødvendige utvidelser av oppdraget, da nye svakheter i bygningen ble oppdaget og måtte rettes underveis. Kostnaden ble derfor dessverre vesentlig utvidet, hvilket gjorde det nødvendig med et ekstraordinært årsmøte i februar 2024, for å utvide lånerammen. Det opprinnelige tilbudet var på kr. 3 239 177,50. Det ble tatt opp lån for kr. 4 395 600,-. Som følge av økte kostnader ble det på ekstraordinært årsmøte tatt opp ytterligere kr. 2,8 mill. i lån. Det vises til egen rapport til ekstraordinært årsmøte om dette. I perioden har man også planlagt og inngått avtale med Conrehab om rehabilitering av betongen i kjelleren/parkering. Dette er samme firma som har rehabilitert betongen i nabobygget, som sameiet har felles innkjøring med til parkeringen. Prosjektet er planlagt gjennomført i august 2024. Tilbudet er på kr. 1 728 886,- inkl. mva.

Vedlikeholdsplan for sameiet

Styret har laget en vedlikeholdsplan for sameiet. Denne finnes i vedlagt innkalling til årsmøte 2024 (side 18-19).

FORRETNINGSFØRER

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning, etter at Hammersborg Eiendomsforvaltning er blitt en del av dette selskapet.

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

Callinganlegg montert i entré.

DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen. Hund må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

DIVERSE

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Ja. Sameiet har hatt fuktinnslag i kjeller. Håndtert og utbedret i regi av sameiet.

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

Ja. Karnappfasaden på sydveggen har hatt vanninntrengning. Denne delen av fasaden ble byttet i 2020. Det har vært fuktgjennomtrengning i balkongdekke og løse fliser. Balkonger og svalganger ble totalrenoverert i 2023.

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

Ja, kun faglært. Firmanavn: Alt arbeid er utført i regi sameiet. Røa Blikkenslagerverksted AS stod for fasadearbeidene og NOR Entreprenør for totalrenoveringen av balkonger og svalganger. Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Røa Blikkenslagerverksted AS byttet ut sinkfasaden på karnappene på sydveggen i 2020. NOR Entreprenørene har totalrenoverert balkonger og svalganger i 2023.

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

Ja. Ladeanlegg i felles garasje. Installert i 2021. Samsvarserklæring foreligger.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Ja. Målerapport fra 2009 foreligger. Ingen tiltak nødvendig.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Det foreligger en målerapport fra 2009. Her ble det konkludert med at ingen tiltak var nødvendig.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

Tinglyste heftelser:

1983/8479-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 22.03.1983

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Overført fra: 0301-33/2173

Gjelder denne registerenheten med flere

1993/18872-2/105 Erklæring/avtale tinglyst 04.05.1993

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2170

Bestemmelse om bruksrett

Overført fra: 0301-33/2173

Gjelder denne registerenheten med flere

2002/55136-1/105 Erklæring/avtale tinglyst 26.08.2002

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2170

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Vann- og avløpsetaten.

Overført fra: 0301-33/2173

Gjelder denne registerenheten med flere

2006/27350-3/105 Erklæring/avtale tinglyst 21.04.2006

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

2006/27350-1/105 Seksjonering tinglyst 21.04.2006

opprettet seksjoner:

snr: 21

formål: Bolig

sameiebrøk: 101/2810

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1 - 32

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Rettigheter på andre eiendommer

Rettigheter på 0301-33/2170
Rettigheter i eiendomsrett

1983/23610-1/105 Best om garasje/parkering tinglyst
22.08.1983
Overført fra: 0301-33/2173
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1-32
Overført fra: 0301-33/2173

Rettigheter på 0301-33/2170
Rettigheter i eiendomsrett

1992/41119-1/105 Best. om adkomstrett tinglyst 28.08.1992
Overført fra: 0301-33/2173
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:33 Bnr:2173 Snr:1-32
Bestemmelse om garasje/parkering
Stedsevarig bruksrett til 12 parkeringsplasser
Overført fra: 0301-33/2173

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie må meldes skriftlig til forretningsfører med kopi til styret, jf. sameiets husordensregler §10.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.
Eierseksjonssameiet er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.
Kopi av reguleringskart er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 8 490 000,- (Prisantydning)
kr 255 721,18 (Andel av fellesgjeld)

kr 8 745 721,18 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)
kr 218 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8

745 721,18,-))

kr 219 820,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 8 965 541,18 (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 950,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 8 975 491,18 (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.
Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Eierskiftegebyr forretningsfører garasje plass (Kr.825)
Markedspakke 1 (Kr.24 050)
Visningshonorar (Kr.3 500)
Grunnpakke eierseksjon (Kr.18 765)
Oppgjør (Kr.7 500)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 8 745 721,18,-) (Kr.78 711,49)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Totalt kr. (Kr.148 351,49)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0263

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som

følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til meidler og/eller meidler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe meidler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med meidler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meidler, den bygningsstryndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i

salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Petter A.P. Jordbakke
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 92 20 04 88 / E-post: pj@eie.no

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



















Grindbakken 3, 0764 OSLO

Leilighet - 2.etasje



Ordernr. 15064504



Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com







































15

14

13





















KIWI mini pris 7

59
119
69
65

-23 9-23



A large outdoor advertisement on a wooden wall. The left side has a light blue background with the word 'BILLIG' in large, yellow, dotted letters. Below it, 'Sommer & grillmat' is written in green. An image of a burger with various toppings is the central focus, surrounded by fresh vegetables like tomatoes, cucumbers, and broccoli. The 'KIWI mini pris' logo is at the bottom left of this section. The right side has a pink background with a white arrow pointing down containing the text 'KIWI PRESSER PRISENE!'. Below this, 'NYTT SOMMERHEFTE I BUTIKKEN NÅ!' is written in white, with a white arrow pointing left. At the bottom right, the 'KIWI mini pris' logo is repeated with the tagline 'Kjøp kjøpt, trygt og billig'.





















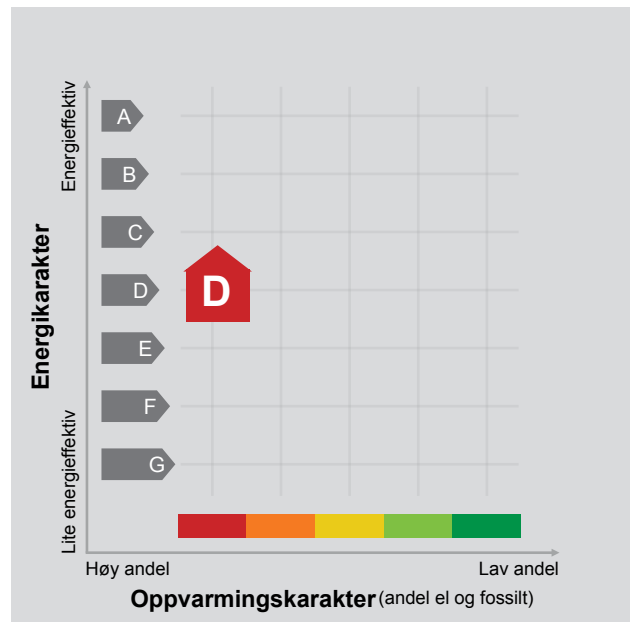


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Grindbakken 3
Postnummer	0764
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	33
Bruksnummer	2173
Seksjonsnummer	21
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80943954
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2024-50797
Dato	14.11.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 innnetemperaturen

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)

- Tiltak utendørs

- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk

- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	102
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Gass Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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/>.

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 energimerkeordningen. 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>)

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.

Plikten 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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: 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 8: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Grindbakken 3
0764 OSLO
Gnr./Bnr.: 33/2173
Seksjonsnr. : 21
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 116 m²

Totalt bruksareal (BRA): 116 m²

Befaring

Befaringsdato: 13.11.2024

Bygningssakkyndig selskap


Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: John O. Ljungblom

Mobil: 40645987

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygnings sakkyndiges 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 bygnings sakkyndiges 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 trafikkløysets 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	13.11.2024
Referansenummer	15064504
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0263
Hjemmelshaver/selger	Jan Brede Braathen
Bygningssakkyndig inspektør	John O. Ljungblom
Tilstede på befaringen	Jan Brede Braathen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	4 °C
Rapportdato	14.11.2024 10:47

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Grindbakken 3
Postnummer/sted	0764 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	33/2173
Seksjonsnr.	21
Borettslag / Sameie	Grindbakken Panorama
Tomt	Eiet tomt: 4022 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1984		Omkring 2005

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Grindbakken Panorama beliggende i bydel Vestre Aker, Oslo Kommune. Sameiet har felles tomteareal opparbeidet med blandt annet asfalterte internveier, sykkelstativer, sittebenker, plenarealer og diverse beplantning.

Boligbygg over 3 etasjer samt Underetasje og kjelleretasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av i hovedsak teglstein. Vegger mot balkong av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående trekledning. Tak av betongkonstruksjoner teknet med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karm/rammer av treverk fra ombyggingsår. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, panelovner og gasspeis på stue.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Bygningen har heis.

Leiligheten består av hall, åpen stue-kjøkkenløsning med spisestue, toalettrom, bad, bibliotek og soverom . Utgang fra stue til vestvendt balkong.

Leiligheten disponerer to biloppstillingsplasser og tre boder. Se kommentar til areal.

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	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Vannrør	8	
Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom tilkomst fra hall		Sanitærutstyr / innredning	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
Etasjeskiller - 2.etasje		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
2.etasje	102			102	
	Hall, åpen stue-kjøkkenløsning med spisestue, toalettrom, bad, bibliotek og soverom				
Underetasje		8		8	
		Bod			
Kjelleretasje		6		6	
		Bod på 4m2 og bod på 2m2			
SUM	102	14		116	
Total bruksareal: 116 m²					

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Balkong oppmålt til 13 m² (TBA).

Leiligheten disponerer tre boder og to biloppstillingsplasser ved felles garasjeanlegg. Uisolert bod beliggende bak biloppstillingsplass nr 15 er oppmålt til 2m² (BRA-e).

Bod merket 37 med adkomst fra parkeringkjeller og tilkomst fra felles bodområde er oppmålt til 3,7m² (BRA-e).

Bod merket 15 med adkomst fra felles trapperom og tilkomst fra felles bodområde er oppmålt til 8m² (BRA-e).

Biloppstillingsplass 15 er beliggende ved parkeringkjellermurder bygningen og biloppstillingsplass nr to er beliggende under nabobygg. Kjøreadkomst via felles asfalterte kjørearealer og elektriske porter. Innvendig adkomst med heis og trapperom til bodområder og parkeringkjeller.

Leiligheten er oppmålt til 102 m² P-ROM og 0m² S-ROM.



Rapport

Våtrom - Bad med tilkomst fra hall.

Baderomsmodul fra ombyggingsår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med lakkerte metallplater og downlights. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil på vegg over servant. Stikkontakter på vegg. Dusj på gulv i hjørnet. Dusjbatteri tilkoblet veggmontert hånddusj. Innfellbare dusjdører av glass. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør med fordelerstammer plassert bak luke i himling. Avløpsrør av plast.

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

Overflater himling - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader. Servantskap bør påregnes utskiftning.
	Overflater vegger	Det er sprekker i veggfliser ved dør. Kan årsake utettheter i tettesjikt. Skade bør påregnes utbedring ved behov.
	Overflater gulv	TG2 gjelder: Det registreres missfargninger på flisfuger. Forholdet kan redusere levetiden til fugene. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at gjenværende restlevetid er usikker. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak og oppgraderinger kan vurderes ved behov.
	Fallforhold (gulv)	Til informasjon: Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 27 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. TG2 gjelder: Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
 TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Våtrommet er bygget som prefabrikkert modul og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.


Kjøkkenen

Kjøkkeninnredning fra ombyggingsår. Profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel. Komfyr med keramisk platetopp. Oppvaskmaskin under benk. Ventilator mellom overskap. Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerstammer med stoppekraner plassert bak inspeksjonsluke i himling på bad. Avløpsrør av plast.

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


Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning - Annet


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

 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. Oppgraderinger bør forventes.
---	---------	--

Toalettrom (Ikke våtrom) - Toalettrom tilkomst fra hall


Flislagt gulv med gulvvarme. Nedsenket himling med taklampe. Vegger med fliser. Vegghengt servantskap med dører og ovenpåliggende servant. Speilskap på vegg over servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Stoppekraner på fordelerstammer bak luke ved himling på bad. Avløpsrør av plast.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør

 **TG 2** Sanitærutstyr / innredning | Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett. Fliser på gulv i deler av entré. Veggflater med slette malte flater. Nedsenkte himlingsflater med slette malte flater. Elektrisk gulvvarme ved hall og bibliotek. Profilerte innerdører og dører med innfelt glassfelt mellom bibliotek og hall samt hall og stue-kjøkkenløsning. Garderobeskap på soverom og skyvedørsgarderobe ved hall.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2** Overflater gulv | Informasjon: Stedvis enkelte bruksmerker/hakk registrert.

TG2 gjelder gulv ved kjøkkendel som bærer preg av slitasje. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.
Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under flere gulvfliser ved hall. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 2.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: Bibliotek og stue-kjøkkenløsning.


 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er registrert målbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt over en lengde på 2,0 meter ved rommene som ble målt var 10mm ved bibliotek. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert nærmere under befaringstidspunktet. Oppgraderinger kan vurderes ved behov.

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


Vannrør av typen rør-i-rør. Fordelerstammer for rør-i-rør med stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke ved himling på bad. Avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på 120 liter ihht opplysninger fra selger fra ombyggingsår plassert under kjøkkenbenk. Stakeluke er ikke lokalisert. Oppvarming med elektrisk gulvvarme, panelovner og gasspeis på stue. Mekanisk avtrekksventilasjon med fraluftsventiler på bad, toalettrom og ventilator på kjøkken. Friskluftsventiler ved vinduer. Ukjent plassering av ventilasjonsaggregat.

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

Hovedstoppekran

 TG 2 Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskifting. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 TGIU Ventilasjon

Anlegget er vurdert å kunne være felles for bygningen. Bygningdelen er ikke undersøkt. Nærmere undersøkelser anbefales.

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.

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 bygningsfaglige 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 sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: ombyggingsår

Foreligger det el-tilsynsrapport 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: Nei

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 ikke fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider på det elektriske anlegget. Varmtvannsbereder erkoblet med stikkontakt, fare for varmgang. (Tilstandsgrad settes i henhold til NS3600).

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Med bakgrunn i at det ikke har vært utført el-tilsyn/utvidet el-kontroll av boligen i løpet av de siste fem år, anbefales det på et generelt grunnlag at dette gjennomføres.

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull. Brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer og balkongdør med to-lags glass og karmen/rammer av treverk fra ombyggingsår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vestvendt balkong. Gulvoverflate belagt med fliser. Utebelysning og stikkontakt. Rekkverkshøyde er målt til 1,09 meter.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 målt på tilfeldige steder i boligen. Det er målt 2,20 meter takhøyde ved bad. Det er målt fra 2,25 meter takhøyde ved nedsenket del av himling i hall og opptill 2,43 meter takhøyde.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 13.11.2024.

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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 slitasjoner 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 bruksslitasje. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 utskiftings/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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (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, varmpumper, 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.



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240263		
Adresse	Grindbakken 3				
Postnr.	0764	Sted	Oslo		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2008	Hvor lenge har du bodd i boligen?	16	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Brede Braathen		

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

på terrassen

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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 Sameiet har hatt fuktinnslag i kjeller. Håndtert og utbedret i regi av sameiet.

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, maur eller lignende?**

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Karnappfasaden på sydveggen har hatt vanninntrengning. Denne delen av fasaden ble byttet i 2020. Det har vært fuktgjennomtrengning i balkongdekke og løse fliser. Balkonger og svalganger ble totalrenovert i 2023.

12. **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

Alt arbeid er utført i regi sameiet. Røa Blikkenslagerverksted AS stod for fasadearbeidene og NOR Entreprenør for totalrenoveringen av balkonger og svalganger.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Røa Blikkenslagerverksted AS byttet ut sinkfasaden på karnappene på sydveggen i 2020. NOR Entreprenørene har totalrenovert balkonger og svalganger i 2023.

13. **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 14.**

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:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

Ladeanlegg i felles garasje. Installert i 2021. Samsvarserklæring foreligger.

16. **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, tømmerarbeid etc.)?**

Nei Ja Kommentar

17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**

Nei Ja

17.1 **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

18. **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

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

Nei Ja Kommentar

20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**

Nei Ja

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

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar Målerapport fra 2009 foreligger. Ingen tiltak nødvendig.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Se sameiets årsrapport

28. 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

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, 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 tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullem v/Ida Lundøy Pedersen
Griniveien 10, 0756 OSLO
E-post: WM264_3001594@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 264/3001594/50-24-0263 grindbakken 3 . Vår ref.: 5137-1-21

Dato: 11.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Grindbakken Panorama
Organisasjonsnr: 989694642
Seksjonseier: Braathen, Jan Brede
Medeier:
Leilighetsnummer: 21
Adresse: Grindbakken 3, 0764 OSLO
Seksjonsnummer: 21
Gnr. 33
Bnr. 2173

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 81029212.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Enkelte seksjoner har parkeringsplass i garasjeanlegg. Det er gassavregning 1 gang i året. Denne blir vanligvis fakturert på våren for hele fjoråret. Denne blir fakturert eier som er registrert som eier da fakturaen blir produsert. Selger og kjøper må gjøre opp seg imellom hvis selger skal dekke denne.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208237446
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 7 114 619,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 217,00,-

Herav:

Fellesutgifter

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
6 217,00	6 528,00 fra 01.01.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	648,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 179,-
Annen formue:	12 101,-
Gjeld:	258 034,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98208237446
Restsaldo:	255 721,19
Kapitalkostnader:	1 772,14

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 255 721,18,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Andreas Flataker pr. e-post: andreas.flataker@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Cecilie Landsverk, e-post: grindbakken-panorama@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontaktinfo: grindbakken-panorama@styrommet.no

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA GRINDBAKKEN 1-3, OSLO

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Seksjonseiere, beboere og brukere av seksjonene plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden eller eventuelle leietakere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til seksjonen. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3. RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og 07.00.

Skal man holde selskap eller fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom seksjonene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20.00 til 08.00 på hverdager og kl. 20.00 til 12.00 i helger og på helligdager. Skal det foregå støyende arbeid utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Arbeider som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret. Eventuell nektelse fra styret kan kun skje med saklig grunn.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon eller sjenanse for andre er ikke tillatt. Enhver form for musikkøvelser må av hensyn til de øvrige ikke finne sted mellom kl. 20.00 til 07.00 på hverdager og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogner og rullatorer, er det ikke tillatt å ha noe stående på eller i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel.

Det er ikke tillatt å røyke på fellesarealer innendørs og på svalganger.

Det er ikke tillatt å parkere motorvogn på fellesarealene, med mindre parkeringen er kortvarig og skjer i forbindelse med flytting, syketransport og lignende.

Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes seksjon eller kjellerbod.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, skillevegger, parabolantennener, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasje, kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet utstyr på garasjeplassen uten forhåndsgodkjennelse av styret. Ved utleie av plassen er det seksjonseier som må påse at oppbevaring ikke skjer i strid med foregående punktum.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret eller den styret utpeker og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler og garasjeåpnere må gjøres av seksjonseier via styret. Kostnader vedrørende bestilling faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainerne i søppelrommet. Renovasjonsarbeiderne tar kun med seg avfall som er lagt i disse. Brannfarlig avfall og søppel som renovasjonsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver leietaker eller seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen som kan virke skjemmende og kan være til sjenanse for naboene. Bruk av kullgrill er ikke tillatt da røyken fra slike kan være plagsom for andre beboere.

§ 8. FELLESAREALER / GRILLING

Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Enhver må ha et moderat støynivå og selv rydde etter seg.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill på fellesarealer.

§ 9. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere eller seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby hold av dette dyret hvis det godtgjøres at det er til ulempe for andre beboere eller brukere av eiendommen.

Hunder må føres i bånd på fellesarealet, så vel ute som inne.

§ 10. UMLEIE OG EIERSKIFTER

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til forretningsfører med kopi til styret.

Enhver seksjonseier som leier ut tilleggsdeler til sin seksjon (bod og garasje) skal melde fra om dette til styret med navn på den som er leietaker. Ved slik utleie skal leietaker ikke ha adgang til eiendommen for øvrig.

§11. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

**VEDTEKTER FOR SAMEIET
GRINDBAKKEN PANORAMA
GRINDBAKKEN 1-3, OSLO**

Tilpasset og vedtatt i årsmøte den 24. august 2020,
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017, i kraft fra 1. januar 2018.

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 33 bnr. 2173 i Oslo kommune med påstående bygninger.

Samtlige seksjoner har boligformål.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 32 boligseksjoner og 44 garasjeplasser. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet og 1 garasjeplass. I tillegg har enkelte seksjoner kjøpt ytterligere garasjeplasser som tillegg.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

§ 3. RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner, eller i strid med husordensreglene.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som nødvendige på grunn av seksjonseieren eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken. Årsmøtet kan vedta at kostnader fordeles etter nytten eller forbruk for den eller de bruksenhetene det gjelder.

Alle seksjoner eier 1 garasje plass. Seksjonseierne som eier mer enn 1 garasje plass, svarer heller ikke for kostnader direkte relatert til boligseksjonene for den (de) ekstraplassen(e).

Den enkelte seksjonseieren betaler a kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Felleskostnadene budsjetteres normalt i henhold til sameiets ordinære årlige driftskostnader.

Ved behov for større rehabilitering/ vedlikehold og investeringer skal styret presentere vedlikeholdsplan for årsmøtet som angir prioriteringer, behov og kostnadsoverslag. Årsmøtet kan vedta kapitalinnkalling og/ eller låneopptak med mulighet for nedbetaling av seksjonens andel av lånet. Slik individuell nedbetaling gir reduksjon i felleskostnader, ikke redusert solidaransvar.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 8: RETNINGSLINJER FOR LADESTASJON FOR EL-BIL/HYBRIDBIL I GARASJEANLEGGET, SGP, eget vedlegg til Vedtekter.

§ 9. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Innvendige vann – og

avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder terrasser, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 10. SKADER OG FORSIKRING.

Dersom en skade oppstår som følge av seksjonseiers uaktsomhet, vil vedkommende seksjonseier, måtte dekke kostnader for fullverdig reparasjon av skade ut over det som sameiets forsikring eventuelt måtte dekke. I dette inngår også dekning av forsikringens egenandel.

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

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §38. Medfører seksjonseieren 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 i § 39, jf. tvansfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 12. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre bestående av tre til fem medlemmer, valgt av årsmøtet. Det skal i tillegg velges 1 varamedlem. Styremedlemmene velges for to år av gangen, og varamedlemmet for ett år. Valg av styreleder, valg av styremedlemmer og valg av varamedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

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

§15. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representerer 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

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

Seksjonseiere plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

RETNINGSLINJER FOR LADESTASJON FOR EL-BIL/HYBRIDBIL I GARASJEANLEGGET - SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA (SGP).

Vedtatt på årsmøtet 18/3-19 Vedlegg til Vedtekter § 8 av dato 18/3-19

Det elektriske anlegget i garasjene er felleseie og driftes av styret i sameiet Grindbakken Panorama. Den enkelte seksjonseier har kjøpt og eier sin ladestasjon og har selv ansvaret for å vedlikeholde denne samt utføre eventuelle reparasjoner. Eventuelle feil og mangler som kan tilskrives feil på fellesanlegget vil bli sameiets ansvar.

Beboere som ønsker ladestasjon ved sin plass i garasjen, må selv dekke kostnadene til dette. All montering skal skje på oppdrag fra styret slik at man har kontroll på arbeid som utføres og at garantier på tidligere utførte arbeider ikke brytes. Beboere kan ikke selv iverksette montering av kontakt/ladestasjon for el-bil, men skal søke styret om godkjenning i henhold til rutinen nedenfor. Som betalingsløsning er selskapet «Charge 365» valgt. Sameiet har etablert en kontrakt med selskapet, men den enkelte må selv registrere seg på <https://www.charge365.no/veiledning-for-bruiker>. Den enkelte beboer har ikke anledning til å velge annen betalingsløsning.

Guriby Elektro er valgt som elektroentreprenør og styret vil fortrinnsvis benytte selskapet for videre montering av ladestasjoner, men vil fortløpende vurdere dette med hensyn til pris, kvalitet og gjeldende garantiordning.

Ladestasjoner som skal monteres skal være av merket «Zaptec» da disse er compatible med ladeanlegget for øvrig

El-bil-eiere betaler sine ladeutgifter hver måned og kWh –prisen er lik for alle typer El-biler. Charge 365 registrerer forbruket og sender faktura til bileier. Prisen pr. kWh fastsettes av styret som også har fullmakt til å endre denne til enhver tid, hvis endring i strømprisen gjør det nødvendig. Prinsippet som legges til grunn for fastsettelse av pris per kWh, er at den skal dekke normale svigninger i strømprisen og påslag som Charge 365 tar for fakturering av forbrukte kWh og oversendelse av peger til SGP som tilskudd til vår felles strømregning. Alle Seksjoner (32) (som eiere av det elektriske anlegget), betaler for internettabonnementet, vedlikehold og tilsyn med fellesanlegget med et lite beløp innlemmet i månedlige Felleskostnader (ca 7-10kr måneden).

Rutine for montering av ladestasjon

1. Bestillingsskjema for montering av kontakt til el-bil fylles ut og sendes Guriby Elektro med kopi til styret.
2. Styret godkjenner bestillingen
3. Guriby Elektro tar direkte kontakt med beboer for å avtale tilgang til garasjen.
4. Styret skal informeres om dato for når ladning starter/el-bil er anskaffet

5. Forbruk av strøm faktureres den enkelte beboer fra Charge 365

Rutine for opphør av bruk av kontakt

1. Styret skal informeres om dato for når ladning opphører.

VEDLEGG A

Bestillingsskjema ladestasjon el-bil

Vennligst fyll ut informasjon under. Dokumentet skrives ut, signeres og leveres til styret.

Jeg ønsker å etablere en ladestasjon på min garasjeplass i Sameiet Grindbakken Panorama Jeg ber herved styret til tillatelse om å igangsette bestilling av en slik ladestasjon.

Jeg er innforstått med at kostnaden for etablering av ladestasjon belastes meg som beboer, og at forbruk av strøm faktureres fra Charge 365.

Navn:

Adresse:

Telefon:

Plass nr:

Bilmerke/modell:

Oppstart ladning:

Opphør ladning:

Dato

Underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5137

Sameiet Grindbakken Panorama

Velkommen til årsmøte i Sameiet Grindbakken Panorama

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, Grindbakken skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Grindbakken Panorama

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. STYRETS ÅRSBERETNING 2023-kombinert_1-kombinert.pdf
 - 2. Vedlikeholdsplan 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingen foreslått på forhånd .
- Ingen foreslått på forhånd ..

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingen foreslått på forhånd ,
-

STYRETS ÅRSBERETNING 2023-24

Sameiet Grindbakken Panorama (SGP)

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte /generalforsamling onsdag 3. mai 2023 fikk styret følgende sammensetning:

Cecilie Landsverk	styreleder	til våren 2025
Geir Skutle	styremedlem	til våren 2025
Hege Sveaas Fadum	styremedlem	valgt inn for 2022-2024

Tobias Hader var valgt inn for perioden 2023-2025, men har trukket seg.

Ettersom det ikke var noe nytt valg til styret på årsmøtet, var det ingen valgkomite, men en ny valgkomite ble valgt for perioden 2023-25: Turid Rivedal og Beate Holme.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning, etter at Hammersborg Eiendomsforvaltning er blitt en del av dette selskapet. Forretningsfører har i perioden vært Andreas Flataker. Regnskapsrevisjon ble foretatt av BDO AS.

Leverandører

Styret har videreført faste leverandører fra forrige periode, med unntak av vaktmester, hvor vi har skiftet fra ISS Vaktmestertjenester til Hovseter Vaktmestersentral. Skiftet skjedde 1.1.24. Tjenestene inkluderer: Snømåking, strøing, gressklipping, sjekking av gasstank og ukentlig HMS-runde.

De øvrige leverandørene er:

- Inside Facility Solutions, renhold og mattebytte
- Reber Schindler Heis AS, service og reparasjon av heisene
- Alfa Olis gass & VVS, tilsyn av gassledninger og gasspeiser
- Energilogistikk, eier gasstanken og er ansvarlig for periodisk kontroll og leveranse av propan
- Norsk Brannvern, årlig kontroll av brannforebyggende tiltak i seksjonene og fellesområde (varslere og slukningsutstyr)
- Bryn Byggeklima AS, tilsyn og vedlikehold av ventilasjonsanlegg
- Telia Norge AS, kollektiv GET digital-TV og kollektiv GET bredbånd, GET box med service og vedlikehold
- Hafslund AS, el-kraft og digitale strømvlesere i tavlerom
- AB låsservice kontaktes mht. dørlåser
- Sameiet er medlem av Huseierne
- Charge 365. avlesning og regnskapsføring for ladestasjonene- Icopal Tak AS, taktilsyn
- Fagerborg Installasjon AS, kontroll av elektrisk anlegg i fellesområdet

Takster og forsikringer

SGP består av adressene Grindbakken 1 og 3 med postnummer 0764, Oslo Kommune, gårdsnummer 33 og bruksnummer 2173. Bygget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, med polisenummer 81029212.

Møtevirksomhet

Styret har avholdt 9 styremøter. I tillegg har det vært avholdt 3 møter for befaringskjeller i forbindelse med planlegging av prosjekt for rehabilitering av betong, og 12 byggemøter i forbindelse med gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet av balkonger og svalganger.

Ekstraordinært årsmøte ble gjennomført 5. februar 2024, hvor utvidelse av låneramme til prosjektet for rehabilitering av balkonger og svalganger var hovedtema.

Felles dugnad for uteområdet ble gjennomført 4. november 2023.

Saker styret har arbeidet med i perioden

Det mest omfattende arbeidet i perioden har vært gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet for balkonger og svalganger. NOR Entreprenørene startet oppgaven i april 2023, og prosjektet var ikke ferdigstilt før i oktober, da de siste gasslekkasjene som følge av uhell, var fikset med hjelp fra Alfa Olis. Det ble foretatt en del nødvendige utvidelser av oppdraget, da nye svakheter i bygningen ble oppdaget og måtte rettes underveis. Kostnaden ble derfor dessverre vesentlig utvidet, hvilket gjorde det nødvendig med et ekstraordinært årsmøte i februar 2024, for å utvide lånerammen. Det opprinnelige tilbudet var på kr. 3 239 177,50. Det ble tatt opp lån for kr. 4 395 600,-. Som følge av økte kostnader ble det på ekstraordinært årsmøte tatt opp ytterligere kr. 2,8 mill. i lån. Det vises til egen rapport til ekstraordinært årsmøte om dette.

I perioden har man også planlagt og inngått avtale med Conrehab om rehabilitering av betongen i kjelleren/parkering. Dette er samme firma som har rehabilitert betongen i nabobygget, som vi har felles innkjøring med til parkeringen. Prosjektet er planlagt gjennomført i august 2024. Tilbudet er på kr. 1 728 886,- inkl. mva.

Styret har sagt opp avtalen med ISS Vaktmestertjenester og inngått avtale om å bli sameier i Hovseter Vaktmestersentral for gjennomføring av de samme tjenestene. Bakgrunnen var først og fremst sen levering av snømåking. Avtalen startet opp 1. januar 2024. Det kan forventes noe rimeligere tjenester, ettersom man som medeier i selskapet slipper noen avgifter.

For øvrig har styret gjennomført de mer faste tjenestene:

- Arrangere vår- og høstdugnad
- Kontakt med leverandører og deres servicemedarbeidere ifm faste serviceoppgaver; brannvarslere, sjekk av gasspeiser og gasslevering, heis, ventilasjon, nøkkelbestilling og vaktmesteroppdrag

- Hengt opp og tatt ned julebelysning
- Besvart henvendelser fra beboerne om bl.a. nøkler, ladestasjoner, brannvarselanlegg, avtrekk, rengjøring, måking, gasslekkasjer og eierskifte
- Opprettet Vibbo som fast informasjonsplattform og i all vesentlighet gått over til å bruke denne for informasjon til beboerne

Virksomhetens art

Virksomheten er organisert etter bestemmelser for følger av lov om eierseksjoner (revidert 01.07-21) og har som formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap og som vil kreve fremleggelse for alle sameiets beboere. Oslo Kommune ved Bymiljøetaten, fikk aksept for å sette opp en trafo-kiosk mellom fortau og parkeringshus (for nabobyggets biler) i forbindelse med opprettelse av parkeringsplasser med ladestasjoner i Grindbakken.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Sameiet hadde i 2023 et resultatregnskap som viste pluss kr. 72 000,-. Sameiet har lån i OBOS-banken på kr. 7 154 729,- (pr. 3.04.24). og fellesutgiftene ble samlet satt opp fra kr. 1 488 830,- i 2023 til stipulert kr. 2 073 558,- i 2024, som følge av lån og økte kostnader.

For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Dekning av utgifter til rehabilitering av betong i kjelleren i august 2024, skal iht. til styrets beslutning finansieres gjennom engangs-innbetaling, med mindre dette bestrides av beboere iht. reglene i Sameieloven, og evt. må dekkes gjennom opptak av mer lån med Sameiet som låntaker.

Oslo, 09.04.24

Cecilie Landsverk/sign.

Geir Skutle/sign.

Hege Sveaas Fadum/sign.

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Grindbakken Panorama.

Lån

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA
ORG.NR. 989 694 642, KUNDENR. 5137

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 488 830	1 315 320	1 421 280	2 073 558
Ladeinntekter EL-bil		18 308	0	15 000	20 000
Andre inntekter		0	36 807	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 507 138	1 352 127	1 436 280	2 093 558
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-63 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-18 080	0	-9 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-54 016	-50 240	-55 000	-57 257
Konsulenthonorar	6	-108 982	-30 559	-27 000	-27 000
Drift og vedlikehold	7	-7 341 006	-327 396	-4 101 000	-366 000
Forsikringer		-126 206	-103 703	-122 000	-138 826
Kommunale avgifter	8	-190 912	-192 509	-219 000	-232 889
Ladekostnader EL-bil		-2 960	0	0	-3 000
Energi/fyring	9	-207 587	-128 744	-100 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 320	-140 698	-142 000	-173 586
Andre driftskostnader	10	-302 101	-257 160	-282 000	-290 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 585 628	-1 299 467	-5 129 000	-1 518 558
DRIFTSRESULTAT		-7 078 490	52 660	-3 692 720	575 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 027	14 903	8 000	8 000
Finanskostnader	12	-199 742	-1 590	0	-511 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-181 715	13 313	8 000	-503 000
ÅRSRESULTAT		-7 260 204	65 973	-3 684 720	72 000

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		65 973
Fra opptjent egenkapital	-353 731	
Udekket tap	-6 906 473	

SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA
ORG.NR. 989 694 642, KUNDENR. 5137

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	1 853
Forskuddsbetalte kostnader		202 567	166 521
Andre kortsiktige fordringer		0	45 068
Andre obligasjoner		1 358	1 358
Driftskonto OBOS-banken		631 401	337 332
SUM OMLØPSMIDLER		835 325	552 132
SUM EIENDELER		835 325	552 132
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	353 731
Udekket tap	13	-6 906 473	0
SUM EGENKAPITAL		-6 906 473	353 731
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 178 967	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 178 967	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 432	26 059
Leverandørgjeld		479 862	158 941
Påløpte renter		44 999	0
Annen kortsiktig gjeld	15	20 538	13 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		562 831	198 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		835 325	552 132
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2024

Styret i Sameiet Grindbakken Panorama

Cecilie Landsverk

Geir Skutle

Hege Sveaas Fadum

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god

regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 488 830
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 488 830

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000. Kr. 18 000 av styrehonoraret er avsatt i regnskapet og blir utbetalt i 2024.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 080. Beløpet gjelder revisjon i både 2022 og 2023.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 675
Andre konsulenthonorarer	-106 307
SUM KONSULENTHONORAR	-108 982

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Større bygnmessige vedlikehold v/ NOR Entreprenør	-6 780 614
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 780 614
Drift/vedlikehold bygninger	-179 296
Drift/vedlikehold elektro	-3 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 850
Drift/vedlikehold heisanlegg	-122 849
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-166 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 469
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 404
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 936
Annet vedlikehold	-1 450
Kostnader dugnader	-1 013
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 341 006

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-93 853
Renovasjonsavgift	-98 606
Kommunale avgifter	1 547
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-190 912

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 856
Gass	-106 731
SUM ENERGI / FYRING	-207 587

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 252
Annet driftsmateriale	-332
Lyspærer og sikringer	-2 449
Vaktmestertjenester	-85 819
Renhold ved firmaer	-78 388
Snørydding	-78 674
Gressklipping	-41 752
Andre fremmede tjenester	-44
Kontor- og datarekvisita	-1 299
Andre kontorkostnader	-2 101

Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-7 125
Øreavrunding	34
Tap på fordringer,	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-302 101

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 621
Renter bank Nordea	2 070
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 336
SUM FINANSINNTEKTER	18 027

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-199 107
Renter på leverandørgjeld	-635
SUM FINANSKOSTNADER	-199 742

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-4 400 000	
Nedbetalt i år	4 400 000	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-7 183 864	
Nedbetalt i år	4 897	
		-7 178 967
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 178 967

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar for 2023	20 538
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	20 538

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 81029212. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GRINDBAKKEN PANORAMA.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Aktivitet	Overordnet beskrivelse av tiltaket	Kilde
Betongrehabilitering	Betongrehabilitering garasjekjeller	RB 2017, OBC
Innvendig vedlikehold	Sparklig og maling av vegger innvendig i fellesområder (Norconsult)	Norconsult 20
Vedlikeholdsspyling avløpsrør	Rapport fra Power Clean og Power Pipe etter arbeidet de gjorde i september 2018.	Norconsult 20
Utbedring yttervegg kjeller	Utbedring som følge av vanninntrengning i kjellerboder	Stener Sørensen
Løpende vedlikehold balkonger	Løse fliser festes, renses og resettes. Utføres etter behov.	Stener Sørensen
Utbedring gesims / problemer med skadene som oppstod på vinduene på østsiden mellom heistårnene. Vinduene ble byttet på forsikringen.	Utbedring fuktskader vinduer inngangsside, trolig pga. lekkasje fra gesims - gesims ble kontrollert av Røa Blikk uten at det ble påvist at det kom inn vann via gesimsen. Det ble den gang konkludert med at det var slagregn som var årsaken. Fasaden ble anbefalt undersøkt av en murermeister. Potensielt firma som kan kontaktes for tilstandsvurdering og forslag til eventuelle utbedringer: Granitt & Betong v/Geir Inge Støve 478 60 958	Stener Sørensen
Rehabilitering alle balkonger og svalganger	Styrets anbefaling til sameiet basert på Stener Sørensens AS sine vurderinger. Se utdypende notat av 14.10.2021. . - her er det viktig å huske at ståldragere må kontrolleres og ny brannsikrer maling påføres der det er oppstått skader.	Styrets anbefaling
Verdibevarende vedlikehold vinduer	Skrape og male, justere og smøre.	Norconsult 20

	Prioritet	Kostands- estimat (NOK)	Status	Ferdigstilt kvartal/år	Styrets kommentar
OS	1	1 728 886	Avtale inngått med Con Rehab AS		Praktisk oppstartsmøte med Con Rehab mandag 6.mai 2024. Prosjektstart august 2024.
015	4		Ikke påbegynt		Legge frem forslag på årsmøtet 2024
015	2		Ikke påbegynt		
sen 2018	1		Ikke påbegynt		Mottatt ny skademelding april -23. Styret vil utrede og innhente tilbud ila. høst-2024
sen 2018	5		Ikke påbegynt		Nye fliser er lagt under balkkongrehabiliteringen i 2023- kan avvente løpende vedlikehold.
sen 2018	4		Ikke påbegynt		Til styrebehandling i 2024
aling 2021	0	3 600 000		Q4/2023	Tot kostnad ca. 6,3 MNOK. Lånefinansiert
015	4		Ikke påbegynt		

Vurdering av nytt nøkkelsystem	innstallering av nytt nøkkelsystem, - nye nøkler til boliger og fellesinnganger	Meldt av L. Bj 2021
Lekkasje fra sluk på tak	Lekkasje ned i leilighet, trolig utløst av krevende værforhold. Tiltak for 4 stk sluk	Hastesak mel
Undersøke om det er behov for utbedring av blikk/karnappveggen på nordsiden.	Det er indikasjoner ved vinduer i flere leiligheter på at det "renner vann der det ikke skal renne vann". I 2020 ble det oppdaget vannlekkasje og betydelige fuktskader på blikk/karnappveggen på sørsiden. Denne veggen ble utbedret. Det bør foretas en kontroll av om det er fuktskader og behov for tilsvarende utbedring av blikk/karnappveggen på nordsiden.	Skader på vin
Murpuss / overflatebehandling av fasden ved tak over inngangsdøren i nr 3 løsner.	Det bør undersøkes om dette kun er et kosmetisk problem eller om det er et problem som kan utvilke seg til noe mer alvorlig. Uansett ser det ikke bra ut og sameiet fremstår som "dårlig vedlikeholdt".	
Maling av gjerdet langs gangstien	Vurdere å male forebyggende på øverste flate på dugnad. Utsette maling av hele gjerdet	

Ørnstad	5		Ikke påbegynt	
dt jan-23	0	177 000	Utført	Q1/2023
duer	3		Ikke påbegynt	Styret behandler saken i 2024
	3		Ikke påbegynt	Styret behandler saken i 2024
	1		Ikke påbegynt	Styret foreslår dugnad i 2024

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 6.05.24

Selskapsnummer: 5137 Selskapsnavn: Sameiet Grindbakken Panorama

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Grindbakken Panorama

Organisasjonsnummer: 989694642

Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Grindbakken skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Andreas Flataker (Rådgiver fra Obos)

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitne velges på møte.

✓ Vedtatt. Ragnhild Arentz-Grastvedt ble valgt som protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000.

✓ Vedtatt. En stemme mot, resten for forslaget

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tobias Hader

Følgende stilte til valg:

Tobias Hader

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Mona Bjørnstad

Følgende stilte til valg:

Mona Bjørnstad

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Beate Holme

Turid Rivedal

Følgende stilte til valg:

Beate Holme

Turid Rivedal

Verification

Transaction 09222115557516904116

Document

Protokoll fra ordinært årsmøte 2024

Main document

2 pages

Initiated on 2024-05-06 19:41:54 CEST (+0200) by

Andreas Flataker (AF)

Finalised on 2024-05-07 10:47:10 CEST (+0200)

Signatories

Andreas Flataker (AF)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Company reg. no. 934 261 585

andreas.flataker@obos.no



The name returned by Norwegian BankID was "Andreas W V Flataker"

BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-06-28 12:29:17 CEST (+0200)

Signed 2024-05-07 10:08:50 CEST (+0200)

Ragnhild Arentz-Grastvedt (RA)

ragnhild.arentz@gmail.com



The name returned by Norwegian BankID was "Ragnhild Arentz-Grastvedt"

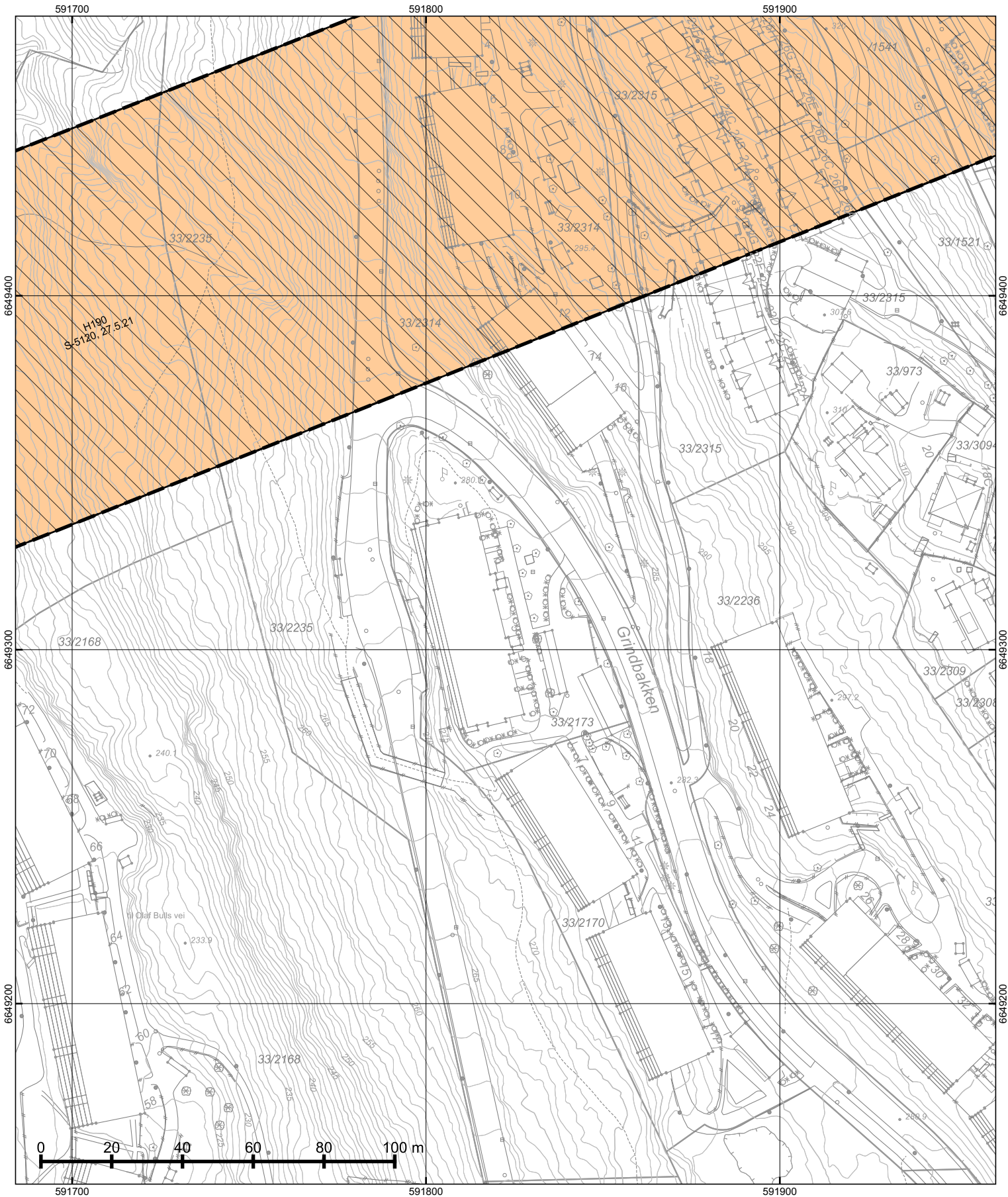
BankID issued by "DNB Bank ASA"

2023-09-24 13:03:34 CEST (+0200)

Signed 2024-05-07 10:47:10 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



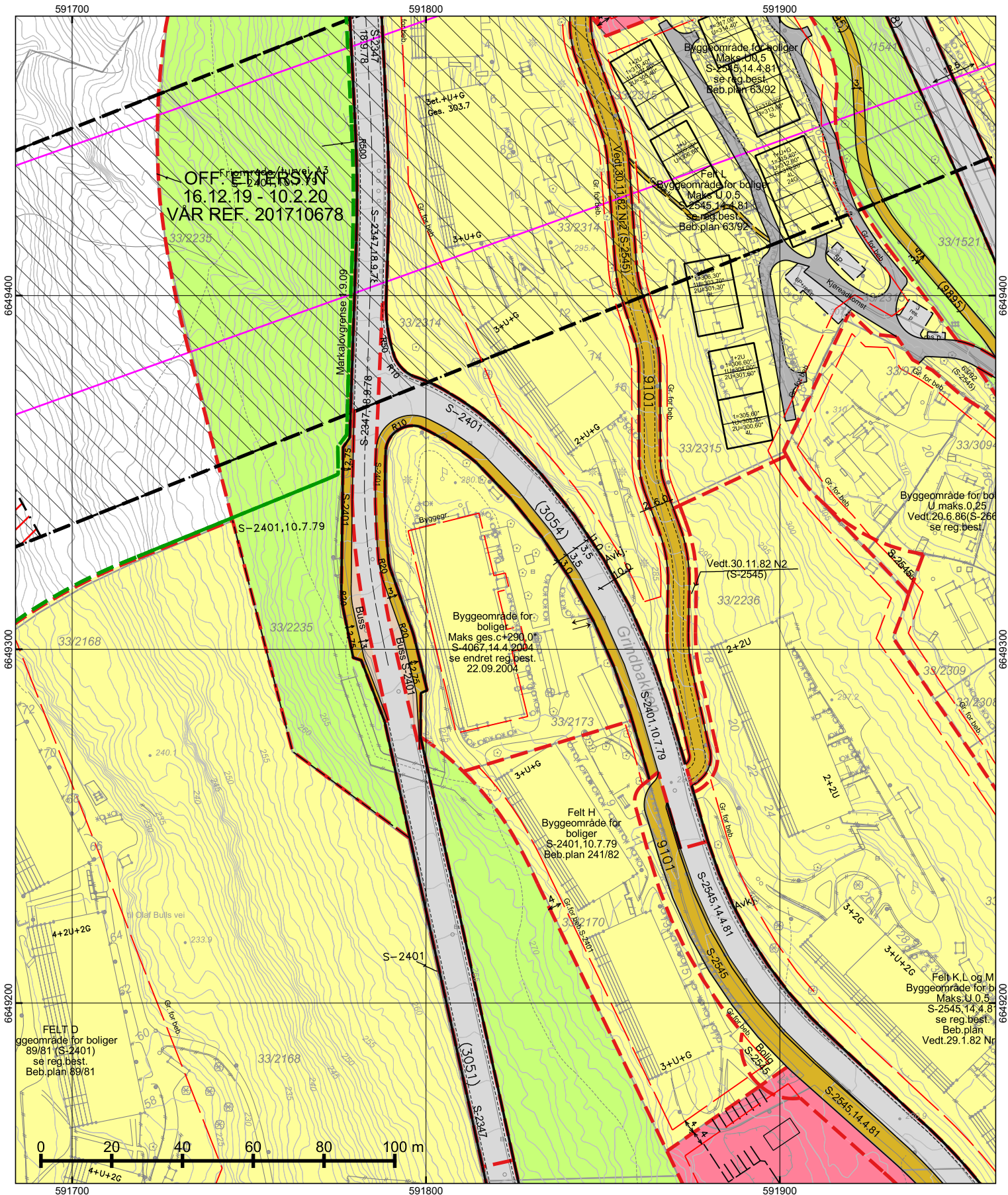
Oslo

Dato: 08.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 136051/ 86501179	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: GRINDBAKKEN 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2173	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

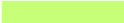
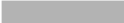
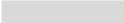






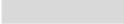
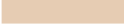

Dato: 08.11.2024
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3


Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangefold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 136051/ 86501179	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001594
Adresse: GRINDBAKKEN 3	Kommentar:
Gnr/Bnr: 33/2173	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreng høydene 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)

	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	73 - Felles gangareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 2141 - Vannforsyningsnett


 RpSikringSone

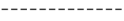
 RpSikringGrense

 RpFareSone

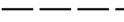
 RpFareGrense


 70 - Felles avkjørsel

 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)


 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Markagrense

 Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**
 Dato: 08.11.2024
 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: 136051/ 86501179

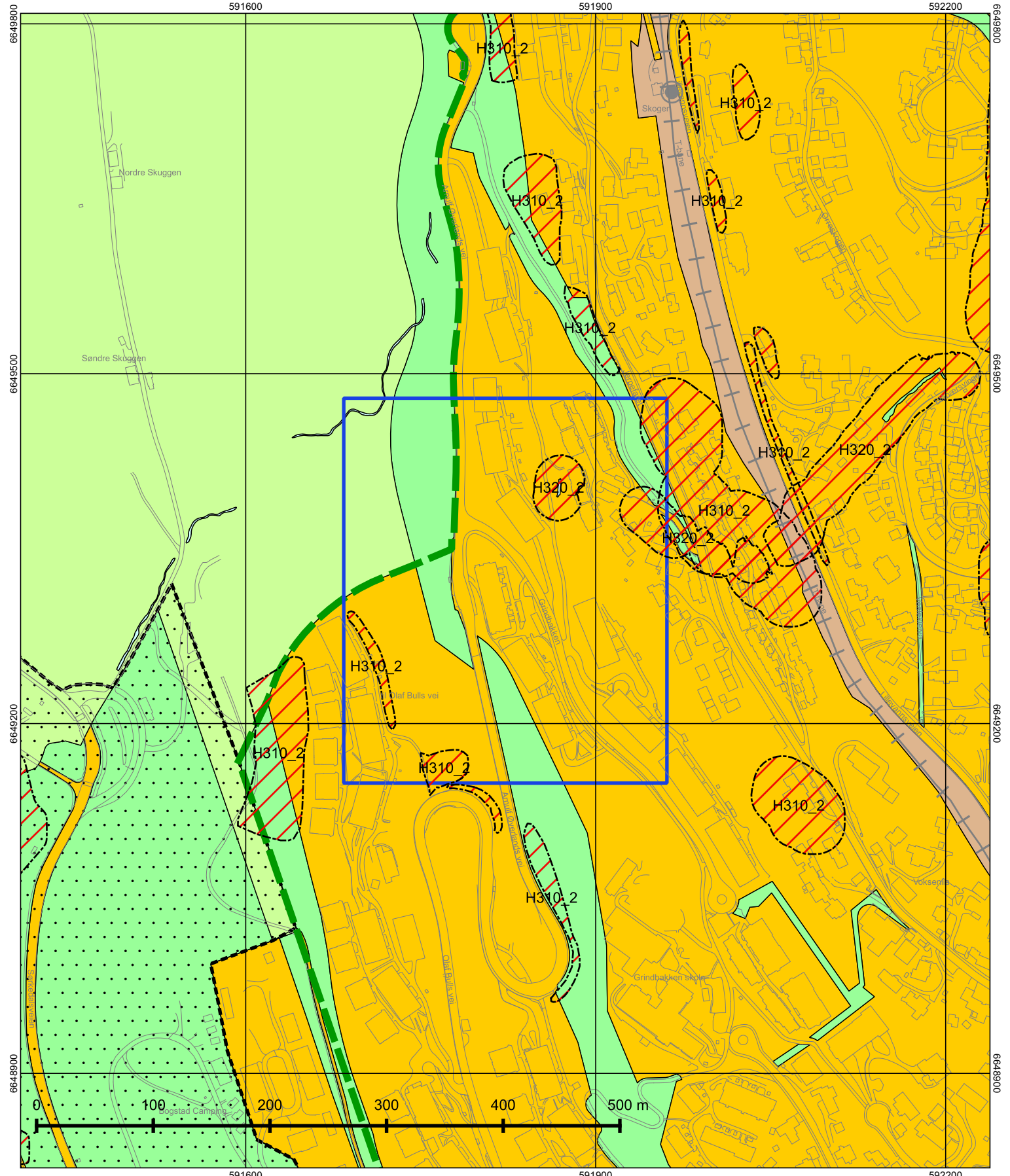
Adresse: GRINDBAKKEN 3

Gnr/Bnr: 33/2173

Deres ref.: 12943/
WM264_13_3001594

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

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.



Dato: 08.11.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 136051/86501179
 Deres ref.: 12943/WM264_13_3001594



Tegnforklaring - kommuneplan

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

Ida Lundøy Pedersen
GRINDBAKKEN 3

Dato: 08.11.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86501179
8154039

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.33 BNR. 2173

Vi viser til bestilling av 20241108 for GRINDBAKKEN 3.

GNR. 33 BNR. 2173

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.05.1981.

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

4024 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

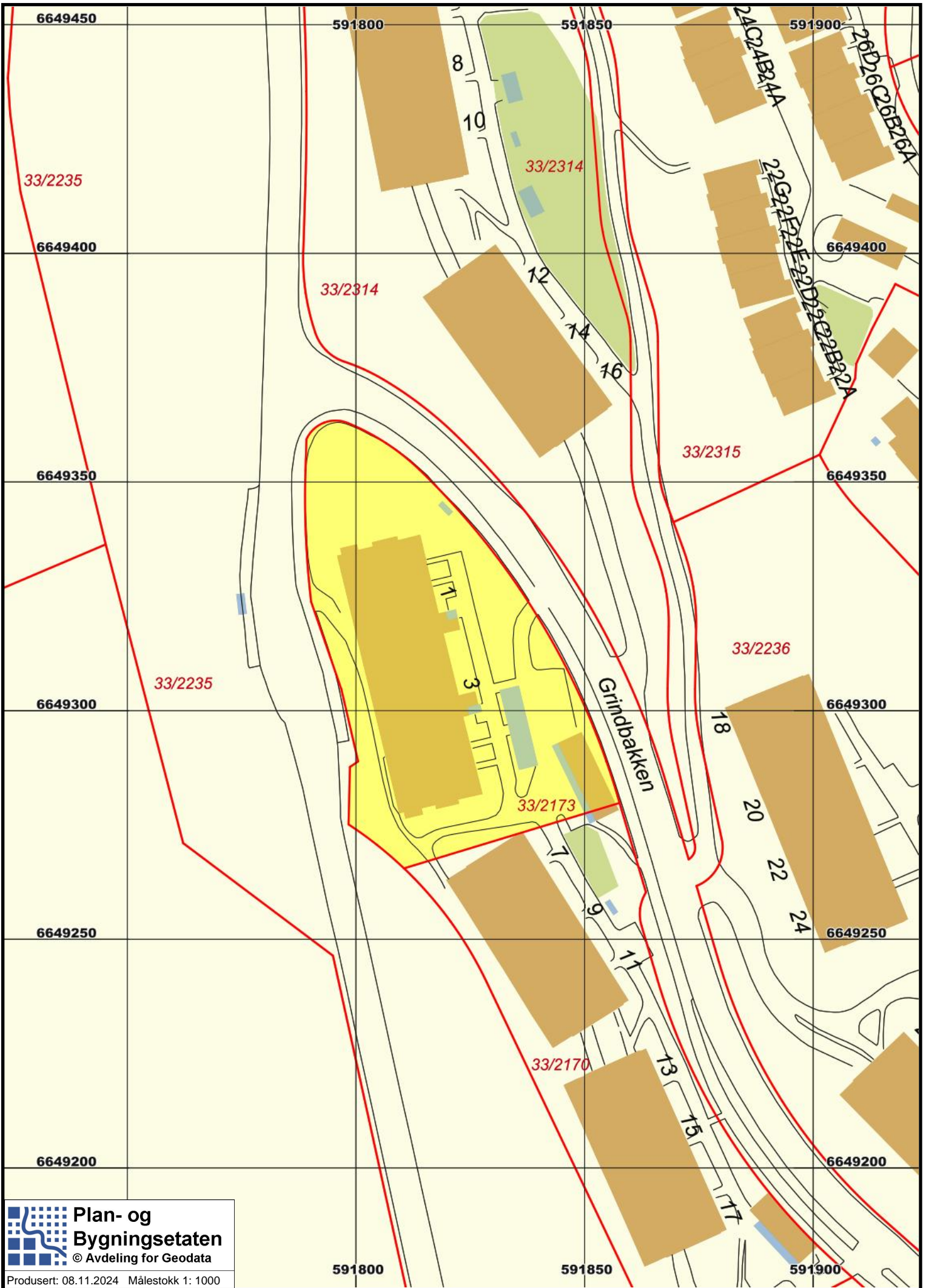


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



6649450

591800

591850

591900

33/2235

33/2314

6649400

6649400

33/2314

33/2315

6649350

6649350

33/2235

33/2236

6649300

6649300

33/2173

33/2170

6649250

6649250

6649200

6649200

591800

591850

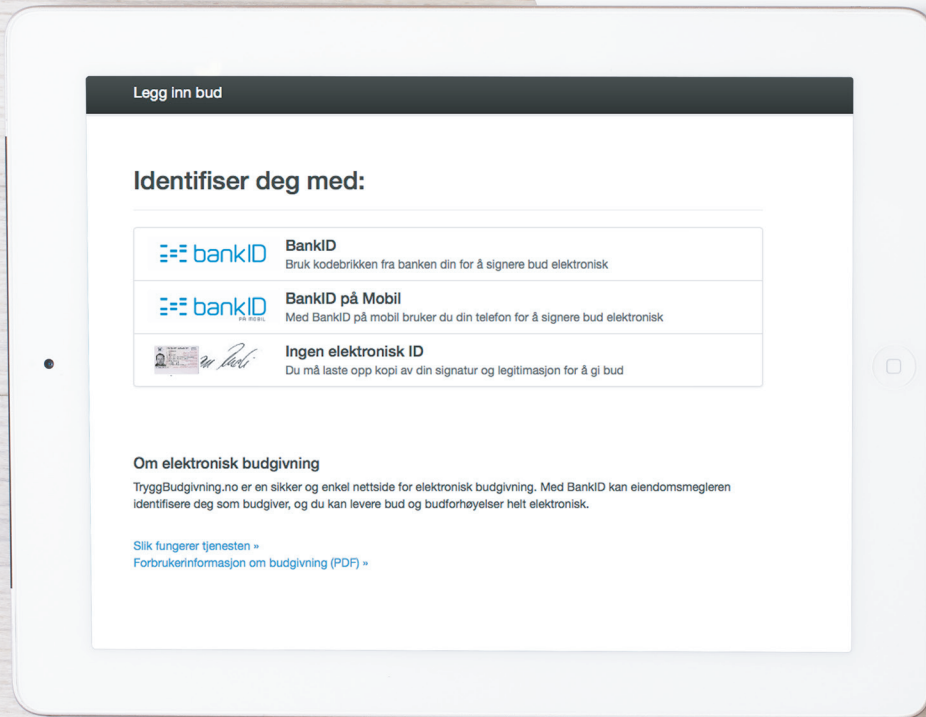
591900

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3278852/npwgclxkar>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

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.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER: Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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.

KORT OM OSS



Petter A.P. Jordbakke

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

92 20 04 88

pj@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlerestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

Hos oss får du Premium rådgivning samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no