Eddaveien 12B, 0772 OSLO



PROPR.NO

Selger
Yvonne Groseth
97516000

Prisantydning
6 490 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 27 Bnr. 708 Snr. 3

Lekker og delikat 3-roms endeleilighet | Sydvendt balkong | Stille og rolig beliggenhet | Parkering med lader

PRISANTYDNING
kr 6 490 000 kr

FELLESKOST/MND
kr 4 350 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
63kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
69kvm

TERRASSE- OG BALKONGAREAL (TBA)
3kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
2

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
936kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1952

ENERGIKARAKTER
G



Lys og hyggelig stue med peis og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til både en romslig sofagruppe og spisebord, og byr på en lun og sosial atmosfære med direkte utgang til balkongen.



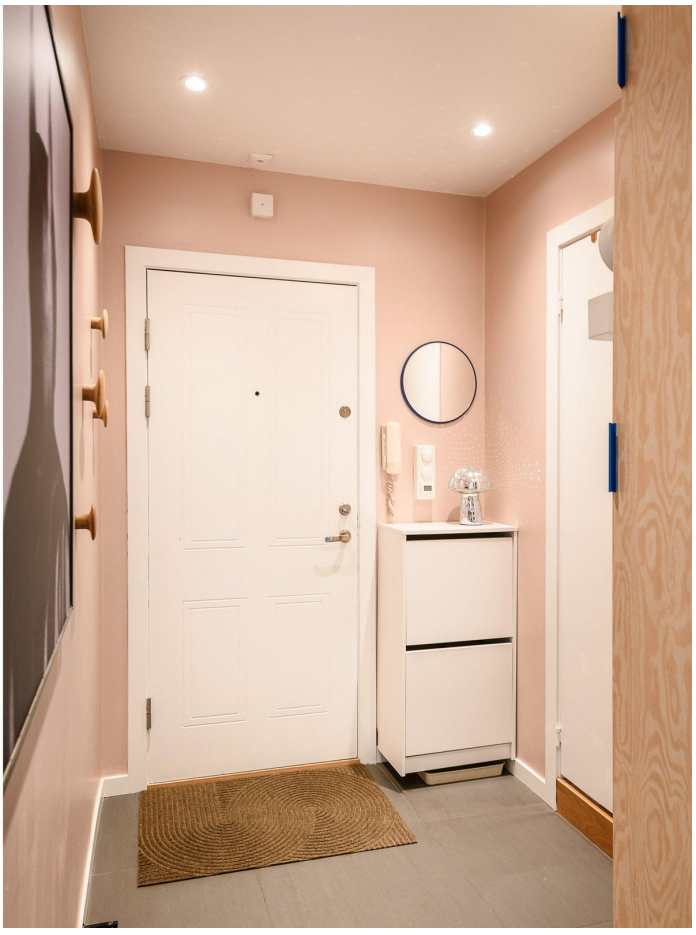












Lys og innbydende entré og gang som binder sammen alle rommene i leiligheten. Entréen er praktisk delvis flislagt og har skoskap, mens gangen byr på integrert garderobeskap med god oppbevaringsplass. Spotter sørger for god belysning og et hyggelig uttrykk







Delikat og moderne, helfliset bad med gjennomgående marmorlook og stilrene detaljer i messing. Badet har romslig servantinnredning med god oppbevaring, stort speil med integrert belysning, dusjsone med glassvegger og praktisk plass til vask/tørk maskin



Romslig og lyst hovedsoverom med god plass til dobbeltseng og rikelig med oppbevaring i stor garderobeløsning. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, mens spotter i taket sørger for behagelig belysning.









Ved vinduet er det innredet en hyggelig sitteplass med ekstra oppbevaring – perfekt for morgenkaffen, med utsikt mot Holmenkollåsen.





Lyst og funksjonelt kjøkken med god skap- og benkeplass på begge sider. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer, romslig vask og store vindusflater som gir rikelig med dagslys.













Koselig og funksjonelt barnerom med integrert skapplass, plass til seng og skrivebord, samt store vinduer som gir godt med naturlig lys.





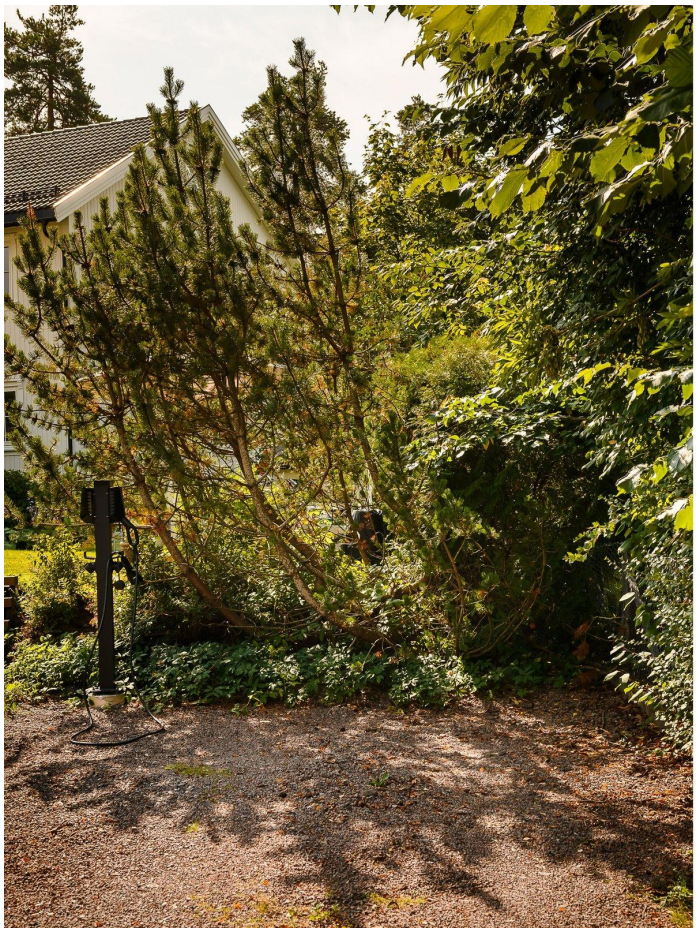


Lun og solrik balkong med hyggelig utsyn over det rolige og grønne boligområdet. Her er det god plass til både sittegruppe og grill – perfekt for lange sommerdager.





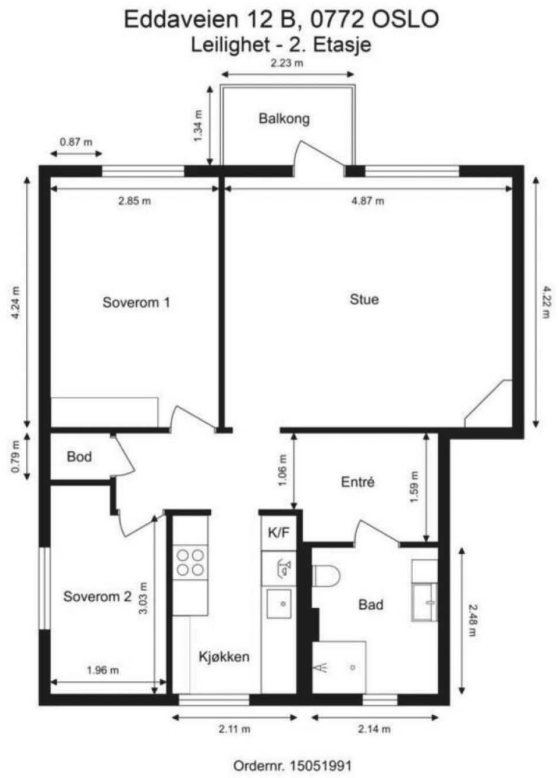








Rolig og barnevennlig beliggenhet i blindvei, med kort vei til Marka og Holmen skole. Delt hage og egen parkeringsplass med elbillader.



Om boligen

Flott og gjennomgående 3-roms endeleilighet i Eddaveien 12 B, beliggende i et etablert, stille og trygt villastrøk med naturskjønne omgivelser og kort vei til sentrum og servicetilbud. Leiligheten har vindusflater på tre sider, noe som gir svært gode lysforhold og rikelig med naturlig dagslys.

Boligen ligger i 2. etasje og har en flott sydvendt balkong med gode solforhold store deler av dagen. Leiligheten ble totalrenovert i 2017 med gjennomtenkte materialvalg, delikate farger og stilren innredning. I 2024 ble boligen ytterligere oppgradert med overflateoppussing, nye fliser på kjøkkenveggen og flislagt balkong. Det er gulvvarme i alle rom med unntak av soverommene, noe som gir god komfort gjennom hele året. Vedkaminen, flott plassert i hjørnet av stuen, gir både lun atmosfære og god varme på kalde vinterkvelder.

Leiligheten disponerer to boder som gir gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen inngår i et veldrevet og hyggelig sameie med kun seks leiligheter. Her bor man tilbaketrukket, stille og trygt, samtidig som man har enkel tilgang til både byen, naturen og hverdagens fasiliteter.

Beliggenhet

Beliggenhet og nærområde

Boligen har en attraktiv, stille og barnevennlig beliggenhet på Gressbanen/Vestre Holmen, tilbaketrukket og skjermet for trafikk. Her bor man i et veletablert og grønt boligområde med kort vei til både marka, servicetilbud og sentrum.

Det er flere dagligvarebutikker i nærområdet, blant annet Meny Gressbanen, søndagsåpen Joker i Holmenhavna og Rema 1000 ved Stasjonsveien/ Lybekkveien. Røa sentrum ligger også i nærheten og

byr på et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet Meny, Vinmonopolet, apotek, kaféer, frisører, sports- og klesbutikker. Vinderen og Slemdal byr på ytterligere handels- og servicetilbud.

Kollektivtransport

Området har svært gode kollektivforbindelser. Det er ca. 150 meter til buss 45, som bruker rundt 10 minutter til Majorstuen. Buss 46, samt nattbuss, stopper også i nærheten. Holmen T-banestasjon ligger ca. 6 minutters gange fra boligen, og linje 2 tar deg til Majorstuen på rundt 7 minutter. Dette gjør det enkelt å kombinere en rolig og tilbaketrukket beliggenhet med rask tilgang til sentrum.

Fritid og rekreasjon

For den aktive finnes det et svært godt tilbud i umiddelbar nærhet. På Gressbanen finner man idrettsanlegg med blant annet fotballbane om sommeren og skøytebane om vinteren. I nærområdet ligger også Holmenkollen Tennisklubb, Njård, SATS og SATS Røa Bad.

Området byr på svært gode tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Bogstadvannet har flotte bade- og friluftsmuligheter om sommeren og aktiviteter på isen vinterstid. Bogstad Golfbane, Holmendammen, Husebyskogen og Mærradalen ligger også lett tilgjengelig.

Nordmarka er like i nærheten og byr på et omfattende nettverk av tur-, sykkel- og skiløyper. Ved Bogstad gård finner man i tillegg kafé, kulturaktiviteter, gårdsopplevelser og kunstutstillinger.

Her får man med andre ord en sjelden kombinasjon av stille og grønne omgivelser, gode fritidsmuligheter og svært kort reisevei til Majorstuen og resten av byen.

Annet

-Felleskostnader: Husforskring/sameie/ styreforsikring, Off. avgifter, snørydding, strøm fellesarealer, fellesandel tv/internett, vedlikeholdsavsetning.

-Privatvisning kan avtales etter nærmere avtale. Ta gjerne kontakt for å finne et tidspunkt som passer.

Omkostninger

11 500 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
162 250 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

174 840 kr (Omkostninger totalt)

---

6 664 840 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å

anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Eddaveien 12 B, 0772 OSLO

OSLO kommune

gnr. 27, bnr. 708, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 31.07.2026 **Rapportdato:** 06.08.2026 **Oppdragsnr.:** 12018-26099 **Eiendomsverdi ref nr:** XT7110

Autorisert foretak: Alpha Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Nicolai Aamot

ALPHA TAKSERING

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

Norsk takst

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

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

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

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

ALPHA TAKSERING AS

Rapportansvarlig



Jan Nicolai Aamot

jan.nic@taksering.as

930 44 336

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms leilighet. Leiligheten er gjennomgående oppusset i 2017 iflg. eiers egenerklæring og tidligere salgsprospekt. Dagens eier har utført mindre kosmetiske arbeider etter overtagelse. Leiligheten er pent oppusset og holder en normalt god standard. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.
På generelt grunnlag må det påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til rapportens kontrollpunkter.

Boligbygg med bærende konstruksjoner, fasader og brannskillende vegger i murverkskonstruksjoner. Fasader belagt med etterisolerte fasadeplater med pussede og malte overflater.

Forutsetninger og avgrensninger:
- Det er kun utført visuell kontroll uten destruktive inngrep.
- Skjulte konstruksjoner er ikke vurdert.
- Hulltaking i bakvegg til våtsoner er ikke utført, da omsluttende vegger består av murverkskonstruksjoner og yttervegg.
- Branncceller, branncellekonstruksjoner og rømningsforhold er kun vurdert der dette er synlig.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Bygningen/boligen kan ha skjulte feil/mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særskilte områder er isolering av gulv, vegger, himlinger og vann- og avløpsnett. Alder og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil/mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Da dette er et boligselskap med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av bl.a. utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Boligselskapet er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold.

Takstingeniøren ber kjøper om å gjøre seg kjent med boligselskapets årsberetning, husordensregler, vedtekter og regnskap.

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

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Arealer

Gå til side

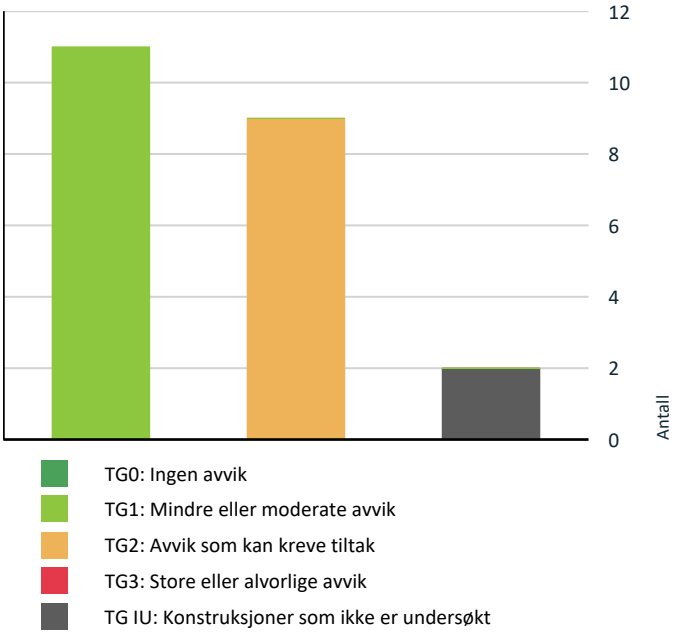
Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

* Det er ikke foretatt flytting av inventar som større møbler, skap, sofaer, senger, tepper eller lignende, og heller ikke flytting av hvitevarer/brunevarer som kjøleskap, frysere, vaskemaskiner eller tørketromler.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks, da dette ikke er den bygningssakkyndige takstingeniørens kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht. regelverk. Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs. at kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven innvendig, utvendig eller i tilliggende bebyggelse, terrasser, uteplasser eller garasjer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

Herværende rapport er basert på de gitte opplysninger av eier/selger under befaring, egenerklæring, eventuell vurdering av forelagt/fremviste opplysninger.

* Dersom herværende objekt er en bolig i andels-, aksjelag eller boligsameie er det boligselskapet som normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og eier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor objektets yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling vil som regel fremkomme av boligeselskapets vedtekter. Rapporten gir en enkel beskrivelse av felles bygningsdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, men disse blir ikke vurdert eller nødvendigvis gitt tilstandsgrad. Det er dermed kun objektets innvendige overflater, innredninger, installasjoner som blir vurdert, kommentert og tildelt tilstandsgrad. Terrasser, balkonger og verandaer, samt vindusrammer med vindusglass vurderes dersom takstmannen finner det relevant for objektet. Rapportens referansenivå er objektets oppføringstidspunkt, eventuelt senere tidspunkt for oppgraderinger og utskiftning av bygningsdeler eller installasjoner.

* Dersom det i rapporten ikke er gitt informasjon om oppgraderinger vil derfor objektets byggeår være gjeldende referansenivå. Forhøyet alder på bygningsdeler øker risikoen for funksjonssvikt og det kan være behov for utskiftning som et forebyggende tiltak eller av estetiske grunner. Bygningsdeler med forhøyet alder kan derfor være tildelt lavere vurdering enn tilstandsgrad TG1 selv om det ikke er påvist konkrete feil eller mangler.

* Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggeregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

* Aldersbetraktning er også vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk. Overflater er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder. Enkelte bygningsdeler kan ha blitt tildelt Tilstandsgrad TG2, på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon.

* Det gjøres oppmerksom på at herværende rapport er utarbeidet iht. 'Forskrift av ny avhendingslov § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader': Det skal fastsettes en tilstandsgrad for det enkelte rommet eller den

Sammendrag av boligens tilstand

enkelte bygningsdelen, jf. § 2-23. Tilstandsgraden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå). Iht. instruks skal den bygningssakkyndige, dersom et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad TG2 eller TG3, redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette og kunne gi et sjablonmessig anslag på utbedringskostnadene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Hulltaking** Gå til side
- **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og balkongdør** Gå til side
- **Utvendig > Balkong** Gå til side
- **Innvendig > Overflater gulv** Gå til side
- **Innvendig > Ildsted og pipe** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Overflater vegger** Gå til side
- **Våtrom > 2. etasje > dusjbad/wc > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 0,87 meter. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1952

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og balkongdør

Beskrivelse

Malte vindusrammer og vinduskarmer i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.
Malt balkongdør og dørramme i tre med 2-lags isolerglass fra 1991.

Det er ved befaring ikke opplyst eller registrert at noen isolerglass er punkterte. Dette er ingen garanti da det kan være vanskelig å kontrollere.

Det er normalt at vindusrammer/vinduskarmer og dørrammer/dørkarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting o.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Lister rundt karmer er ikke løsnet, og det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av vinduer og balkongdør.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Vinduer, balkongdør og isolerglass har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å justere vinduene for å sikre normal funksjon.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.





TG 1 Ytterdør

Beskrivelse

Brannklassifisert/lydisolert B30 entrédør med malte overflater, freste profiler, tittehull og sikkerhetslås fra felles trappeoppgang.

Døren er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende, og døre synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Merknad:
Klassifiseringsskilt på dørbladet er overmalt.

TG 2 Balkong

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Balkong med flisbelagt dekke. Rekkerverk i trekonstruksjoner med malte overflater. Tilfredsstillende fall på gulv.

Vurdering av avvik:

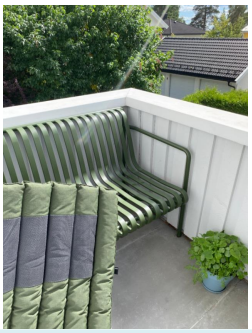
• Det er registrert tørr- og solsprekker i enkelte panelbord.

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 0,87 meter.

Konsekvens/tiltak

• Tørr- og solsprekker bør holdes under oppsyn, da dette over tid kan medføre risiko for fukt- og råteskader.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.





INNVENDIG

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

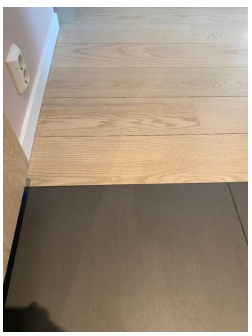
Flisbelagt gulv i entré.
Èn-stavs parkettgulv i gang, kjøkken og samtlige oppholdsrom.

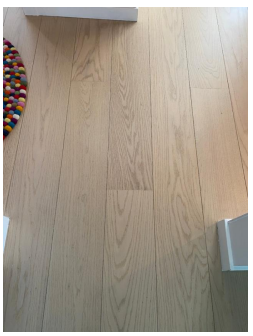
Vurdering av avvik:

• Det er påvist områder med bom i flis i entré (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss og sprekker i fuger.
Det er registrert mindre knirk, svikt og ujevnheter parkettgulvene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fugene. Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner eller sprekker.
Knirk, svikt og ujevnheter i parketten bør holdes under oppsyn. Trolig kan dette være på grunn av at parkettgulvene er lagt flytende og/eller at parkettunderlaget er nedtråkket.





TG 1 Overflater himlinger

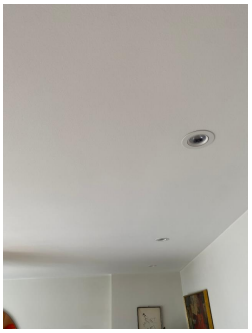
Beskrivelse

Nedforede gipshimlinger med puusede og malte overflater.
Innfelte søpotter i flere rom. Spotter er ikke løsnes og kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Tilstandsrapport

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper på vegger. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Himlingshøyder på tilfeldige steder er målt til ca. 2,40 meter i oppholdsrom.



TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Pussede og malte vegger.

Det er ikke funnet nevneverdige avvik, annet enn normal bruksslitasje hvor det kan forekomme enkelte merker/riper og hull etter bilder/hyller på vegger. Det er normalt at overflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

TG 2 Ildsted og pipe

Beskrivelse

Hjørnekamin i stue. Gnistfanger på gulv.
Montering av ildsted er ikke kontrollert, da dette ligger utenfor den bygningssakkyndiges kontrollområde.
-
Pipestokken er sannsynligvis oppført i murverkskonstruksjoner. Pussede og malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Pipestokken er ikke vurdert og må gjøres av kvalifisert personell med utstyr for innvendig inspeksjon og kontroll. Vedlikehold er boligselskapets ansvarsområde. Det forutsettes rutinemessig kontroll av dette.
TG er satt på bakgrunn av alder på pipestokk.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at pipestokken inspiseres av kvalifisert fagperson med egnet utstyr for å avdekke eventuelle skader eller svekkelser, da alder kan medføre økt risiko for skjulte feil og redusert brannsikkerhet.
Regelmessig vedlikehold og kontroll bør gjennomføres for å redusere risikoen for brann og sikre forskriftsmessig tilstand.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slagdører med malte glatte overflater.
Dør til kott bestående av utenpåliggende speildør.

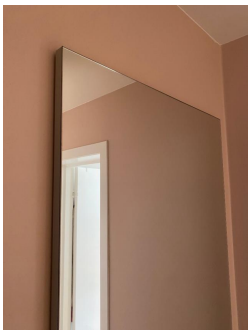
Det er normalt at dørkarmer, dørrammer og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

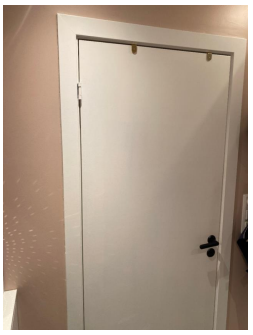
Forholdene rundt innsetting e.l. er ikke kontrollert. Det kan derfor være avvik som ikke er registrert. Det er ikke utført termografering for kontroll av luftlekkasjer rundt innsetting av døren.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering av dører for å sikre funksjonell bruk og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert brukervennlighet, økt slitasje og mulig skade på dør eller karm over tid.



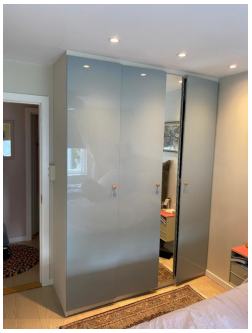


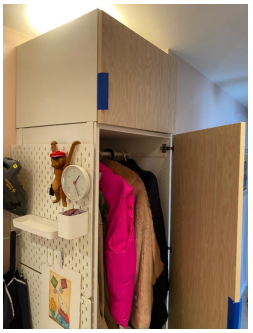
Andre innvendige forhold

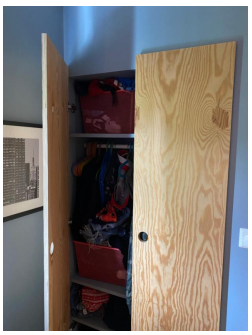
Beskrivelse

Garderobeskap med klesheng, hyller og finert front i entré/gang.
Kleskott med klesheng og hyller og speildør i tilknytning til entré/gang.
Kleskott med klesheng, hylle og finert front på lite soverom.
Garderobeskap med klesheng, hyller, skuffer og glatte fronter på hovedsoverommet.

Garderobeinnredningene er ikke videre vurdert.







VÅTROM

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Generell

Beskrivelse

Iflg. eiers egenerklæring og tidligere salgsprospekt er våtrommet renovert i 2017 i regi av tidligere eier.

Tilstandsrapport

Arbeidene er utført av A-Membran AS og Tombygg Tomasz Wozniak. Dokumentasjon/garantibevis fra A-Membran AS er fremvist. Videre oppbygging av gulv, vegger og membranløsninger er ikke dokumentert eller kjent, og vurderingen begrenses av det som man kan besiktige på befaring.

Det er ingen indikasjon på at rommet ikke oppfyller funksjonskravet.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Dokumentasjon/garantibevis fra A-Membran AS er fremvist.



A-MEMBRAN AS

AUT. TAKENTREPRENØR

Oslo 13.06.2017

Hilde Aasbø
Holtsmogvoda 6 B
0771 Oslo

GARANTIBEVIS

Våtrommet i Eddaveien 12 B i Oslo er lagt etter Byggforskrsjens Våtromsnorm (Rehabilitering).

Materialer:
- 2000 gr fill
- Sentofil G 411 1,5mm
- Glidelist

Arbeidet gjennomsyres solid og håndverksmessig utført.

A-Membran AS tar et forbehold på arbeidet som er blitt utført etter ferdig lagt membran. Eksempel på dette kan være punktering, nedsklidert membran i dørterskel og dørkarmer m.m.

A-MEMBRAN AS
Gjerdrum gt. 107, 0196 Oslo Tel: 907 93 168
Org.nr: 886 822 092 MVA

Dagfinn Aasbø
Arbeidsansvarlig

TEAM ICOPAL

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Nedforet gipshimling med malte slette overflater. Innfelte spotter Spotter er ikke kontrollert, ref. pkt. 'elektrisk anlegg'.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Overflater vegger

Beskrivelse

Flisbelagte vegger.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Vurdering av avvik:
• Vindu på våtrommet er plassert i våtsonen. Det er ikke av fuktbestandige materialer, og det er heller ikke fremvist dokumentasjon på veggens oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flisbelagte gulv.

Tilstandsrapport

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Varme

Beskrivelse

Elektriske varmekabler.
Varmekablene synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

På bakgrunn av kvalitet/alder på enkelte varmekabler kan det over tid oppstå områder uten tilstrekkelig varme. Det er ikke utført termografering for å avdekke eventuelle avvik.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i gulv i nedsenket dusjsone. Banemembran synlig under klemring.
Vegger oppbygget med OSB-plater, våtromsplater/smøremembraner. Synlig ved rørskap.

Øvrige undersøkelser av vanntett sjikt og membraner er ikke mulig å kontrollere da dette ligger under støp og fliser.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 1 Gulvkonstruksjon og fall

Beskrivelse

Støpt betongdekke med dusj direkte på gulv i nedsenket dusjsone.
Tilstrekkelig fall mot sluk og tilstrekkelig høydeforskjell mellom punkt ved terskel og topp slukrist.
Fall og høydeforskjeller kontrollert med krysslaser.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

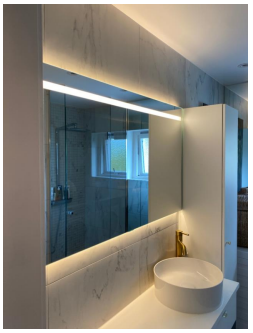
TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjbad/wc er innredet og utstyrt med servantskap med glatte fronter og stålgrep. Heldekkende servantplate med overmontert servant og 1-greps blandebatteri. Veggspeil med integrert belysning. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Synlig lekkasjespalte under toalettet. Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri, hånddusj/regndusj og dusjvegg og dør i glass. Opplegg og avsatt plass for vaskemaskin/tørketrommel.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.





Tilstandsrapport

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på vegg, sannsynligvis tilkoblet felles luftekanal, ikke videre undersøkt.
Spalteventil under dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksviften bråker

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksviften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes for å redusere støy. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert bokomfort og mulig feilfunksjon på ventilasjonen.

Det anbefales å vurdere om ventilasjonsløsningen er egnet, og eventuelt koble fra eller tilpasse viften slik at den ikke påvirker det naturlige ventilasjonsanlegget negativt. Løsningen bør være i tråd med anbefalte prinsipper for ventilasjon og eventuelt avklares med fagperson.

2. ETASJE > DUSJBAD/WC

TG IU Hulltaking

Beskrivelse

Det er utført søk med Protimeter fuktindikator i våtsoner, i og rundt dusjsonen. Det er ikke registrert eller avdekket fukt i de kontrollerte områdene. En slik operasjon er kun en fuktindikasjon og gir ingen relevant informasjon om fuktskader eller våtrommets levetid/standard. Dette er derfor ingen garanti for at det ikke kan være fuktskader, som ikke avdekkes med overflatekontroll. For fuktkontroll må bakenforliggende veggsystem kontrolleres ved hulltaking, noe som kan være vanskelig å utføre og kan påføre skader på konstruksjoner og membran.

Hulltaking er ikke utført i bakenforliggende konstruksjoner til våtsone. Omsluttende vegger er oppført i murverkskonstruksjoner og ligger mot yttervegg. Det er dog utført inspeksjon i åpning til rørføringer i benkeskap på kjøkken, bak våtsonen, uten utslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

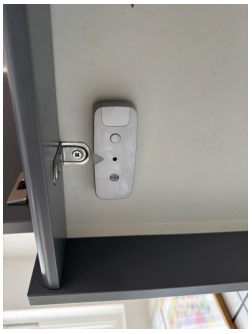
TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med benkeskap og veggskap med glatte fronter med stålgrep. Malte og flisbelagte vegger. Underbelysning. Benkeplater i kompositt/laminat med integrert oppvaskkum og 1-greps blandebatteri med spylefunksjon. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap. Integrert avtrekksventilator med direkte utsug. Synlig komfyrvakt. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass samt spiseplass med plassbygget sittebenk.

Innredning synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Hvitevarer er ikke funksjonstestet eller vurdert. Det er foretatt søk med fuktindikator, uten utslag på de kontrollerte stedene.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. Funksjonell innredning med normal bruksslitasje på innredninger.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG IU Avtrekk

Beskrivelse

Integrert avtrekksventilator i veggskap. Synlig spirorør over himling.
Det forutsettes at forholdene fungerer tilfredsstillende. Annet er ikke opplyst.

Det er registrert at avtrekk går over nedforet himling og sannsynligvis er er tilkoblet direkte utsug via synlig ventil på yttervegg. Forholdene er ikke videre undersøkt, da det av sikkerhetsmessige årsaker ikke er mulig å sjekke utblåsing fra selve veggventilen. Spirorøret er heller ikke løsnet for å kontrollere tilkoblingen.

Ved manglende tilkobling til veggventil eller direkte utblåsing kategoriseres dette til TG2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Eldre kobberør med manuelle stengeventiler plassert i benkeskap på kjøkken og veggluke. Rørføringer fra byggeår.

Interne rørføringer med rør-i-rørsystem til kjøkken og våtrom. Fordelerskapet er montert i vegg over innebygget sisterne. Avrenningsrør for lekkasjevann fra fordelerskap til dusj.

Lekkasjefølere og automatiske stengeventiler er montert i benkeskap på kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

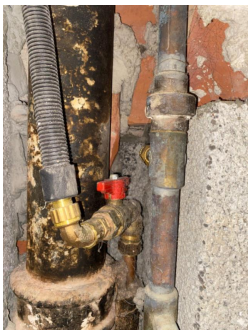
Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Vurdering av avvik:
• Originale rørføringer er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er nådd. Vannrør bør fornyes.
Det mangler fordelingsoversikt og merking av fordelingsrørene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rør som fører til hvilket utstyr.

Konsekvens/tiltak
• Originale vannrør bør fornyes da de har nådd forventet brukstid, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som kan oppstå plutselig ved eldre anlegg.

Det bør utarbeides fordelingsoversikt og merkingen av fordelingsrørene bør oppdateres, slik at det blir enkelt å identifisere hvilke rør som fører til hvilket utstyr. Manglende oversikt og merking kan føre til feil ved vedlikehold og økt risiko for feil håndtering ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom i plast.
Avløpsrør er kontrollert i benkeskap på kjøkken og på våtrom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Rørføringer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftenes krav.

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Vurdering av avvik:
• Originale rørføringer er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er nådd. Avløpsrør bør fornyes.

Konsekvens/tiltak
• Originale avløpsrør bør fornyes da de har nådd forventet brukstid, for å redusere risikoen for lekkasjer og vannskader som kan oppstå plutselig ved eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Tilluft/utlufting via vinduer og balkongdør i tillegg til veggventiler og luftespalter i vindusrammene.

Etter dagens krav vil balansert ventilasjon være påkrevd, men dagens forskriftsnivå er ikke referansenivået for denne bygningen.

Varme

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er ikke inspisert/kontrollert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult og åpent elektrisk spredernett. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles trappeoppgang. Digital strømmåler plassert i felles elskap.

Iflg. eiers egenerklæring ble det elektriske anlegget oppgradert i forbindelse med oppussing av boligen i 2017. Nytt sikringsskap, nye kurser, skjult elektrisk anlegg, innfelt LED-belysning, dimmere og stikkontakter i alle rom. Nye varmekabler med digitale termostater på bad, gang, kjøkken og stue. Egen kurs for elbillader.
Samsvarserklæring på utført arbeide på det elektriske anlegget i 2017 og 2024 er fremvist. Det er utført eltilsyn 21.03.2018 uten registrerte avvik.

Det er kun utført en stikkprøvekontroll/forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder og krever. En slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik stikkprøvekontroll/forenklet kontroll ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk derfor videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget er ikke den bygningssakkyndige takstingeniørens kompetanseområde, og er derfor ikke gjennomgående kontrollert/vurdert. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Den bygningssakkyndige har ikke løsnet eventuelle spotter, beskyttelsesbraketter eller skjerming rundt sikringer.

Det er eiers/brukers plikt til å påse at anlegget til enhver tid tilfredsstiller forskriftens sikkerhetskrav.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler og brannslukningsapparat i leiligheten.

Slukkeutstyr bør ikke overstige 10 år.
Slukkeutstyr og røykvarslere bør kontrolleres ved overtagelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverket er målt til 0,87 meter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

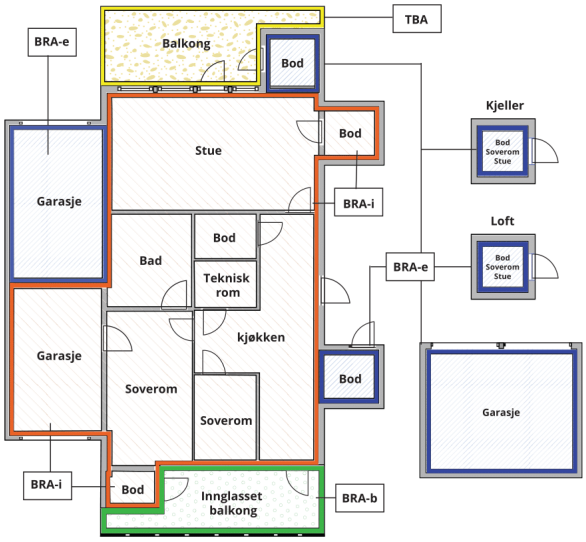
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Norsk takst

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		6		6	
2. etasje	63			63	3
SUM	**63**	**6**			**3**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		2 boder	
2. etasje	Entré/gang, kott, dusjbad/wc, kjøkken, stue, 2 soverom		

Kommentar

Areal i denne rapporten er målt etter de grunnleggende reglene i NS 3940:2023, med endringer etter retningslinjene til NT. Arealene oppgis i hovedsak som BRA-i, med tilleggsarealer som BRA-e og TBA. Arealer med lav takhøyde ALH oppgis også der dette er mulig. Presiseringer av øvrige arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boliger er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Arealene er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Grunnet avrundingsmetoder kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Boligens innvendige bruksareal er målt til 62,58m2.

Arealgrunnlaget er basert på 3D-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler og utarbeidelse av målsatte plantegninger og arealer til bruk i herværende tilstandsrapporten. Se vedlagte plantegninger med arealberegning.

Måleverdige arealer: Nisjer/innhuk ved åpninger til dører og vinduer i yttervegger er medregnet. Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for 'åpent ned', ekstern heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha adkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige. Det er ingen forutsetning at rom oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må den bygningssakkyndige la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rom kan defineres som oppholdsrom, selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Boligen har balkong på 3m2. Arealet er målt fra innsiden av rekkverket. Arealet er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten.
Boligen har ved befaring bruksrett til to kjellerboder. Arealene er målt fra innsiden av omsluttende vegger til 2,46m2. og 3,46m2. Arealene er oppgitt som ca. areal og er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i arealoversikten. Bruksretten til boder kan av boligselskapet endres i fremtiden, og selger/takstingeniøren kan derfor ikke holdes ansvarlig for senere endringer.

Se forøvrig rapportens siste side ang. 'Arealberegninger for boenheter'.

Fra og med 01.01.2026 gjelder nye regler for arealer, og begrepene P-rom og S-rom skal fra denne dato ikke oppgis.

Iht. ny NS3600:2025 er innhenting av tegninger ikke lenger del av standardoppdraget. I utgangspunktet er innhenting av tegninger fra kommunen en tilleggstjeneste som må avtales særskilt, og utføres ikke automatisk av den bygningssakkyndige. Det er ikke utført videre undersøkelser om innsendelse av byggesøknader på ombygningsarbeider utført i boligen.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På bakgrunn av eventuelle skjevheter, innhuk, nisjer, kanaler og sjakter er leiligheten vanskelig å måle nøyaktig. Oppmålingen er utført med håndholdt lasermåler. Det er ikke mulig med gjennomgående måling av boligen grunnet delevegger.

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2026	Jan Nicolai Aamot	Takstingeniør
	Eiers samboer frembviste og ga opplysninger om boligen	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	27	708	0	3	935 m²	Kartverket/Eiendomsverdi.no/www.seeiendom.no	Eiet

Adresse
Eddaveien 12 B

Hjemmelshaver
Yvonne Groseth

Eierandel
70 / 330

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Praktisk, lys og gjennomgående 3-roms endeleilighet med balkong. Eiendommen er meget sentralt beliggende ved Gressbanen. Boligområdet består i hovedsak av villa, tomannsboliger og enkelte flermannsboliger/ lavblokker. Umiddelbar nærhet til dagligvareforretninger, ellers kort vei til Slemdal, Holmen, Røa og Majorstuen. Offentlig kommunikasjon (buss/T-bane) i umiddelbar nærhet. Flere barnehager og skoler i nærområdet. Kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som ved likeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikk- og fellesledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som ved likeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Regulering

Eiendommen ligger i et regulert område.

Om tomten

Gruslagt innkjørsel, gårdsplass med biloppstillingsplasser. Felles og private grøntområder med hekker, plener og diverse beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene er ikke spesifisert, men inkl. bl.a. gårdsbestyrelse, komm. avgifter, forsikring, felles vedlikehold og generell drift av boligselskapet.

Parkering

Det medfølger én biloppstillingplass med lader for hver seksjon. èn felles gjesteparkeeringsplass. Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er kan med tiden innføres beboerparkering i området. Med beboerparkering kan man parkere fritt i området rundt boligen på offentlige parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Man må være registret i Folkeregisteret og kommunen kan ta seg betalt for slik parkering. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2026	Fåes ved henvendelse til Ligningskontoret.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Felles bygningsforsikring i regi av boligselskapet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2026	Eiers egenerklæring om boligen er fremvist og gjennomgått.	Gjennomgått		Ja
Norges Eiendommer		Informasjon om eier	Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk		Informasjon om tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom (A-Membran)			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Alpha Taksering AS
Pb. 496 Skøyen
0213 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☐ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr
- ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter
- ☐ Tomt
- ☑ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
- ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
27	708	3			

Adresse: Eddaveien 12B

Postnr.: 0772

Byggeår: 1952

Når kjøpte du boligen: 2024

Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. ☑ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

Gjensidige Forsikring

Type villa/husforsikring ☐ Standard ☑ Utvidet Polise-/avtale 61677682

Er det dødsbo? ☐ Ja ☑ Nei

Avdødes navn "

Hjemmelshaver "

SELGER 1

Etternavn	Yvonne	Fornavn	Groseth
Ny adresse		E-post	yvonne@groseth.com
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	+47 45814335

SELGER 2

Etternavn		Fornavn	
Ny adresse		E-post	
		Tel. priv.	
Postnr.	Sted	Mobil	

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Norsk takst

BAD/VASKEROM:

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tombygg Tomasz Wozniak
Demontere og fjerne eksisterende utstyr, vannledning og utløpsinstllasjon. Montere vannskap med fordeler. Koble vannfordeler fra hovedrør (kaldt og varmtvann) Legge nye vannrør av type rør i rør SANIPEX. Legge avløpsrør og alesluk (standard). Montert innbygningsisterne Gerbit Duo-fix. Montere innredning og armatur, montere sikring

3. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Firmanavn/beskriv:

AMembran AS
13.06.2017: Våtrommet i Eddaveien 12B er lagt etter Buggbransjens Våtromsnorm (Rehabilitering). Materialer: 300gr filt, Saranfilt G-411 1,5mm, Glidesjikt.

4. Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?
Våtromssertifikat/garanti/funkksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Garantibevis membran foreligger i Boligmappa.

VANN/AVLØP/RØR:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Tombygg Tomasz Wozniak
Demontere og fjerne eksisterende utstyr, vannledning og utløpsinstllasjon. Montere vannskap med fordeler. Koble vannfordeler fra hovedrør (kaldt og varmtvann) Legge nye vannrør av type rør i rør SANIPEX. Legge avløpsrør og alesluk (standard). Montert innbygningsisterne Gerbit Duo-fix. Montere innredning og armatur, montere sikring

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TAK/TAKRENNER/NEDLØP:

8. Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:

10. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:

12. Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

KJELLER/UNDERETASJE:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

16. Kjenner du til om det er/har vært feil ved elanlegg eller andre installasjoner som radiator, sentralfyr, varmepumpe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på elanlegget eller andre installasjoner, for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Firmanavn/beskriv:

Eltrikkern AS
Elektrisk anlegg ble oppgradert i forbindelse med rehabilitering av boligen. Nytt sikringsskap, nye kurser, skjult elektrisk anlegg, innfelt LED-belysning, dimmere og stikkontakter i alle rom. Nye varmekabler med digitale termostater på bad, gang, kjøkken og stue. Komfyrvakt installert, samt egen kurs for elbillader.

Foreligger det samsvarserklæring (dokument som viser at arbeidet på el-anlegget er i samsvar med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

18. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av el-anlegg og/eller andre installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: 10/7/2017 Eurostål

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

20. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?
For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

LOFT/KJELLER/UTLEIEDEL:

21. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

22. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hva er verdiene?

23. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger på kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Loft er seksjonert til egne leiligheter i Sameiet.

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Hvis ja, beskriv: Vet ikke, men antar det. Styreformann i Sameiet kan redegjøre.

SKADEDYR/SOPP/MUGG:

24. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

25. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

26. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter, arealmålinger, eller andre relevante målinger som for eksempel, lyd, fukt, bevegelse, støy, forurensning mv.?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv og angi årstall:

27. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

28. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

29. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak (se også spørsmål 23)?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

ANDRE RELEVANTE FORHOLD

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

34. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

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

☑ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

Signature ref: 12621205-87c0-45af-8288-841d36fdc10d

TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato	Sign. selger 1	Sign. selger 2
01.08.2026	Yonna G.	

Egenerklæring

Eddaveien 12B, 0772 OSLO

16 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eddaveien 12B	Eddaveien 12B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni/2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Juni/2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 61677682

Informasjon om selger

Selger

Groseth, Yvonne

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2017

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Demontere og fjerne eksisterende utstyr, vannledning og utløpsinstllasjon. Montere vannskap med fordeler. Koble vannfordeler fra hovedrør (kaldt og varmtvann) Legge nye vannrør av type rør i rør SANIPEX. Legge avløpsrør og alesluk (standard). Montert innbygningsisterne Gerbit Duo-fix. Montere innredning og armatur, montere sikring magnetiskventil Kjøkken. 11/07/2017

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tombygg Tomasz Wozniak

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2017

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

13.06.2017: Våtrommet i Eddaveien 12B er lagt etter Buggbransjens Våtromsnorm (Rehabilitering). Materialer: 300gr filt, Saranfilt G-411 1,5mm, Glidesjikt.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

AMembran AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2017

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppgradering av el anlegg etter dagens krav fra NEK 400 fra 2014 og ettersom boligen skal rehabiliteres. Nytt anlegg i boligen med skjult varme og innfelt belysning. Nye led spoler med nye led dimmer stikk IP 44 inne bad. Trekt nye kurser 15A og montert nye stikk IP44 for vaskemaskin. Trekt nye kurser ti lovn, komfyr, kjøkken, stue, oppvaskmaskin, 2xsoverom,. Montert nye dimmer i alle rom. trekt nye kabler og montert nye dobbelt stikk i alle rom. Nye LED sopler i stue, montert kopnfyrvakt. Full varmekabel 150w/m2. med digital teremostat bad. MOntert nytt sikrignsskap med jordfeilautomat 15A/20A. Nye folie varmekabel i gang og kjøkken og stue med digital termostat. Nye kurser 10A med jordfeilautomat og fass måler til lade bil.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltrikkern AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Dette har på privat initiativ blitt gjennomført av styreleder i 2018/2019. Målingene ble gjort i kjeller ved hjelp av en digital radonmåler fra Airthings. Målingene lå under grenseverdiene over lengre tids målinger fra den gang, men er ikke loggført/kontrollert av eksternt firma e.l.

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 15112579

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Yvonne Groseth	**2026-08-16**

Identification

Yvonne Groseth

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Eddaveien 12B, 0772 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

KOPI

BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 12

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET EDDAVEIEN 12 B

Vedtatt i konstituerende møte den 29.april 1992

§1. Sameiets navn, eiendom og formål

Sameiets navn er Boligsameiet Eddaveien 12 B.

Sameiet innbefatter av eiendommen gnr. 127, bnr. 708 i Oslo, bestående av 6 eierseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 31.07.1992, tinglyst iht. dagbok 37075. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Av vedlegg 1 til vedtektene fremgår seksjonenes nummerering, etasjeplassering, areal og sameiebrøker.

Formålet med dannelse av Sameiet er å
- ivareta driften av eiendommen
- administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
- ivareta andre saker av felles interesse

§2. Fellesareal

Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke iht. oppdelingbegjæringen omfattes av seksjoner, er fellesarealer. Disse er avtalt disponert i overensstemmelse med vedlagte planskisse og situasjonskart. Garasjen disponeres av seksjonsnr. 1. Hver seksjon disponerer en biloppstillingsplass merket på situasjonskart med seksjonsnr. De øvrige plasser fordeles av sameiets styre etter ansiennitet. Kjellerboder fordeles slik vedlagte kjellerplan viser (vedlegg 2)

§3. Sikkerhetsobligasjon

Det forbeholdes Sameiet panterett for kr. 20.000,- i hver seksjon, til sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor Sameiet, så som dekning av fellesutgifter, erstatning for manglende indre vedlikehold, og for foretatte innvendige eller utvendige endringer av hus/seksjon i strid med nærværende bestemmelser.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet til etter første tinglyste kjøpesum.

§4. Fysisk råderett

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er antatt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Unnlater denne å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller for å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

§5. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Det foreligger ingen forkjøps- eller løsningsrett for de øvrig sameierne.

Med 2/3-dels flertall på årsmøtet kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkeltes bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Seksjonene kan fritt overdras og bortleies av sameierne. Dog skal meddelelse skje til styrets formann uten ugrunnet opphold. Utgiftene ved eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Dette gjelder ikke TV kabelavgifter, snømåking eller annet hvor kostnadene ikke relaterer seg til størrelsen på leiligheten. Slike kostnader deles med 1/6 på hver eierandel.

§6. Fellesutgifter, vedlikeholdsfond

Fellesutgifter innbefatter bl. a. eiendomsskatt, vannavgift, forsikringspremie, renovasjonsavgift, utgifter til rengjøring av fellesarealer og oppvarming/elektrisitet for fellesarealer.

Hver sameier forplikter å innbetale fellesutgifter til konto 5084.05.23338. Fellesutgiftene må innbetales innen den 15. i hver måned. Ved for sen betaling tillegges 10 % av utestående per gang i purreomkostninger.

Fellesutgiftene fastsettes i sameiemøtet etter forslag fra styret. Ved fastsettelsen av det månedlige beløp, skal det beregnes et rimelig beløp til avsetning av vedlikeholdsfond.

§7. Ansvar for Sameiets forpliktelser

For Sameiets felles forpliktelser, er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldene mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14. dager fra påkrav ikke oppnår dekning av Sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§8. Ettersyn

Den styret gir fullmakt skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når styret anser dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

BOLIGSAMEIET
EDDAVEIEN 12

§9. Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§10. Sameiermøte

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§11. Innkalling til ordinære sameiermøter

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap, og driftsbudsjett for inneværende år.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i §14, 2. og 3. ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen. Saken skal føres opp på sakslisten.

§12. Innkalling til ekstraordinære sameiermøter

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§11, 4.ledd gjelder tilsvarende.

§13. Om sameiermøtet

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig og datert fullmakt.

Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal :

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen
4. foreta valg etter §16 og §21, 2. ledd
5. foreta valg av diverse komiteer, f.eks. tiltakskomité og varamann til disse.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder eller den som styret utpeker. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal renskrives og underskrives av møtelederen og minst en av tilstedeværende sameiere valgt av sameietemøtet innen en uke fra avholdt sameiermøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styrets leder / forretningsfører.

§14. Sameiermøtets kompetanse

Med de unntak som følger av 2. og 3. ledd i denne paragraf treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet anses et forslag som falt. Ved stemmelikhet ved personvalg foretas omvalg mellom de to som har fått flest stemmer. Dersom det ved omvalg blir likt stemmetall, foretas det loddtrekning.

Det kreves 2/3-dels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om :

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.
2. Endringer av vedtekter, jmf. 4. ledd.
3. Vedtak som nevnt i §5, 2. ledd.
4. Endring av sikkerhetsobligasjonens størrelse, jmf. §3.
   Disse må dog alltid være av rimelig størrelse.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.

Adgang til endring av vedtektene er begrenset i og med at disse ikke må stride mot hva som følger av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31.

§15. Ugildhet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i en avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk interesse i saken.

BOLIGSAMEIET
EDDAVEIEN 12

§16. Styret

1. Sameiet skal ha et styre
2. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 1 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder.
3. Styret skal velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt.
4. Styremedlemmene tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

§17. Innkalling til styremøter

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§18. Styremøter

Styremøter ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§19. Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av sameiets felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Spørsmål av særlig viktighet og betydning skal fremlegges for sameiermøtet, jmf. § 14.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsettes deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er forpliktet til å holde bygningen fullverdiforsikret.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 5, 2. ledd , representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§20. Ugildhet for styremedlem og forretningsfører

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§21. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiemøtet.

§22. Tvistemål i eierseksjonsforhold

Tvistemål i sameierforhold mellom sameiere hører under de alminnelige domstoler.

§23. Eierseksjonsloven

Så langt ikke annet er bestemt i vedtektene foran, kommer lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr.31. til anvendelse.

Boligsameiet 10. april 1999
Styreformann Tone M. Johanssen
tmj

Vedlegg

1. Sekjsonenes nummerering, etasjeplassering, areal og sameiebrøker
2. Kjellerplan med oversikt over boder
3. Plan over eiendommen med oversikt over fellesarealer og parkering

Vedlegg 1 ;

SEKSJONENES NUMMERERING, ETASJEPLASSERING, AREAL OG SAMEIEBRØKER

1. Seksjonenes nummerering og plassering

Seksjonenes nummerering og plassering er sett fra gårdsplass / hoveddør som følger :

1.etg.	Leilighet 5		Leilighet 6
2.etg	Leilighet 3		Leilighet 4
1 etg.	Leilighet 1		Leilighet 2
kjeller	Vaskekjeller / boder		Boder / Garasje

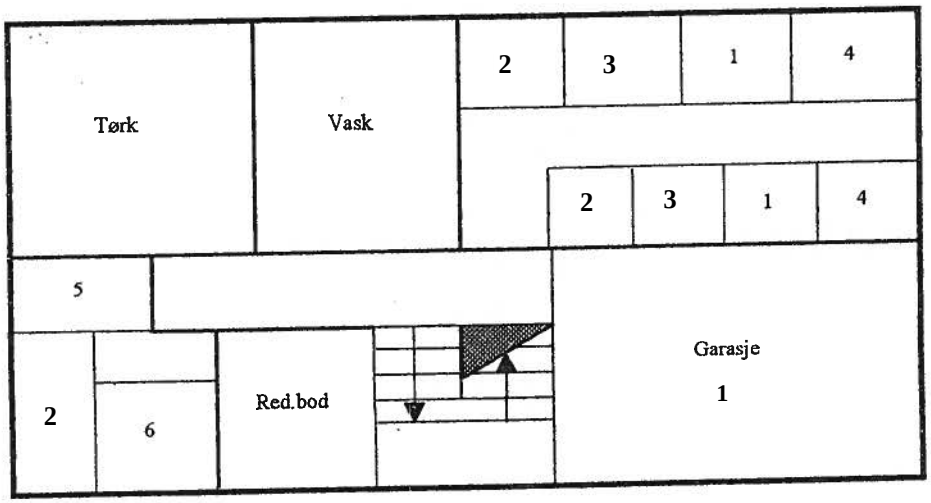
2. Areal og sameiebrøker

Seksjonsnr	Bruttoareal	Boligareal	Brøk	Formål
1	75	67	70	Bolig
2	75	67	70	Bolig
3	75	67	70	Bolig
4	75	67	70	Bolig
5	35	31	32,5 *	Bolig
6	35	31	32,5 *	Bolig
Sum teller			330	
Sum nevner			330	

* eller den brøk som generalforsamlingen fastsetter

Vedlegg 2 ;

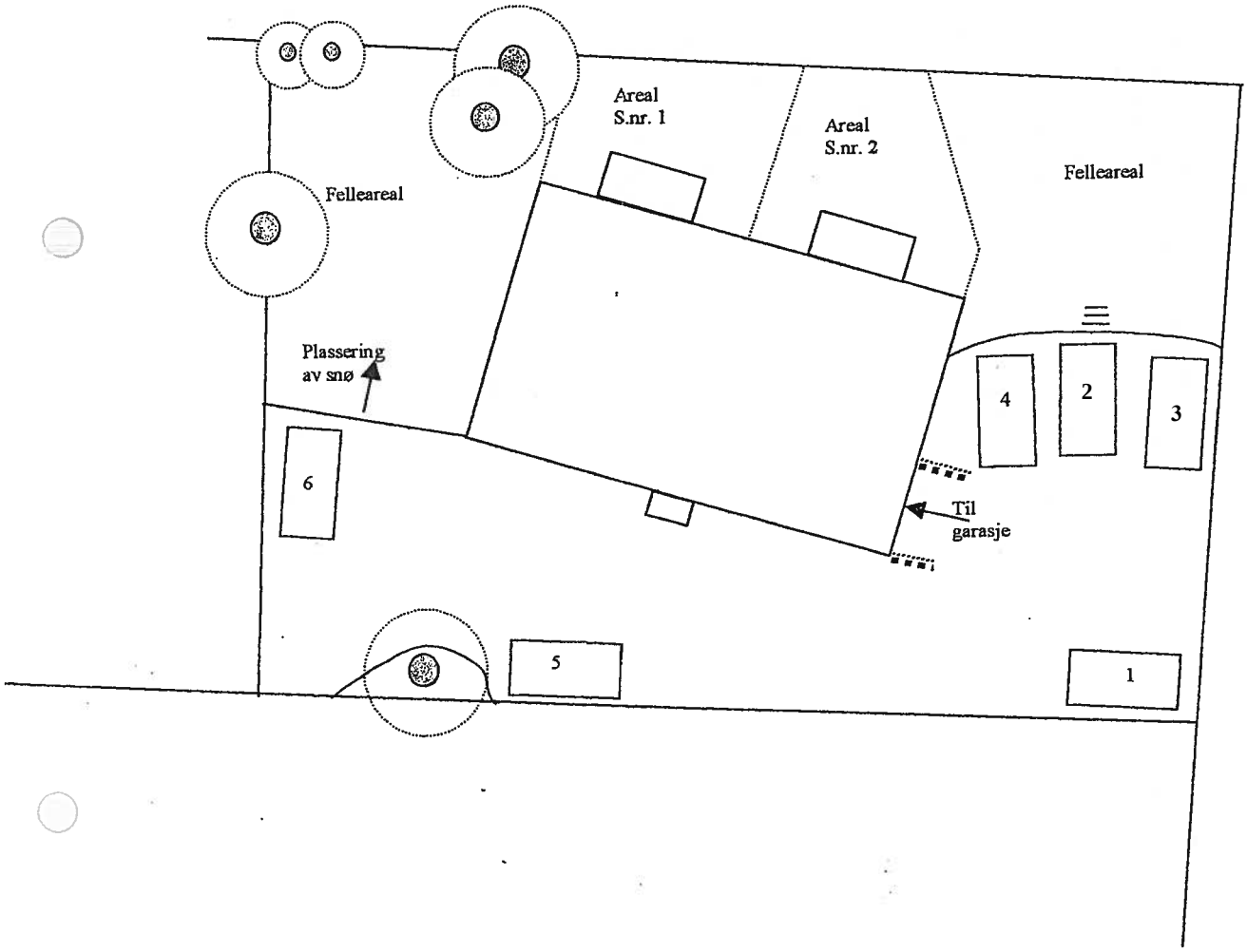
KJELLERPLAN



Tallene viser boder tilhørende med leiligheter med tilsvarende seksjonsnummer på leilighetene.

Vedlegg 3 ;

PARKERINGSPLAN



Tallene viser parkering for leiligheter med tilsvarende seksjonsnummer på leilighetene.

Parkering vintertid for leilighet 6, må ikke plasseres slik at snøbrøting og snølassing hindres om vinteren. Sneen må da lagres inn i hage mot øst.

Eddaveien 12

KOPI

- HUSORDENSREGLER 2005 -

Fellesutgifter
Fellesutgifter skal innbetales innen den 15. hver måned. Ved innbetaling kvartalsvis, forfaller fellesutgifter forskuddsvis 10.Feb., 10. mai, 10. august og 10. november. Styret forbeholder seg retten til å kreve renter ved gjentagne forsinkelser ved innbetaling av fellesugifter. Innbetalingsgiroer blir ikke utsendt.

Vask og Rengjøring
Vask av trapper skal gjøres minst 2 ganger månedlig etter oppsatte lister. Vaske og tørkerom må vaskes minst 1 gang månedlig.
Hver enkelt skal rydde og vaske ved bruk av vaskemaskin og ellers etter behov.

sk og tørkerom
vas maskin brukes etter behov. Hver enkelt setter opp egne vasketider på lister opphengt i kjeller.
Oppsatte tider må begrenses til effektiv vasketid og maksimalt 6-7 maskiner per uke.
Tørking av tøy gjøres i tørkerom. Tørt tøy må fjernes snarest mulig, tøyet tørker på et døgn.

Dører
Ytterdøren må alltid holdes låst og kjellerdøren skal være lukket. Dette er krav fra forsikrings-selskapet.

Ro og Orden
Det skal være ro i gården mellom kl. 2300 og kl. 0700. Unngå høylytte samtaler i korridor og på balkonger og i hage i denne periode. Meld fra til dine naboer(notis på ytterdøren) dersom det skal holdes selskap eller party, som kan berøres av "bråk" i dette tidsintervall. Slike selskaper bør begrenses til 2-3 ganger per år.

Arbeid i/på huskroppen er begrenset til følgende tidsintervaller:
- Arbeid mandag til fredag må begrenses mellom kl 0800 til kl. 2000
- Arbeid på lørdag må begrenses mellom kl 1000 til kl. 1800
- Arbeid på søndag må begrenses mellom kl 1200 til kl. 1800

S e byggearbeider skal skje på hverdager mellom kl. 08.00 - 16.00

Lufting
All utlufting må skje gjennom vinduer eller balkongdør i leiligheten. Utlufting gjennom korridoren er ikke tillatt.

Fellesrom og Oppganger
Det er ikke lov å bruke fellesrom og oppganger til oppbevaring av personlige ting uten særskilt avtale. Trappeoppgangen og korridorer skal holdes fri og sørge for god framkommelighet. Det skal være enighet i styret ved oppheng av bilder o.l. i oppgang og fellesiokaler. Dekk under kjellertrapp må navnes.

Skifte av lyspærer
Styret står for innkjøp av lyspærer og sikringer til fellesareal. Lyspærer og lysrør oppbevares i sportsbod for bruk i fellesrom, gang og utelys. (Lyspærer til egne boder må påkostes selv)

Varme
På vinterstid, må varme alltid stå på i leiligheter og kjeller for å unngå frostskader. Alle vinduer og dører skal være lukket.

Balkonger
Forsikringsselskapet pålegger oss at balkonger i 2. etage skal holdes fri for snø.

Vedlikehold
Feil og mangler som oppdages bes rapportert til styret.

Hageredskap
Hageredskap oppbevares i sportsboden. Etter bruk settes redskapet tilbake på plass. Eiendeler som tilhører sameiet skal være merket.

Dugnader
Styret sammenkaller til dugnad vår og høst. Da skal forefallende arbeid utføres, herav vasking av fellesrom, tre og buskklipping, løvraking, luking og evt. maling og vedlikehold. Pliktig fremmøte.

Parkering
Parkering skal fortrinnsvis gjøres på anvist plass. Ved snøfall er parkering mot Eddaveien 12A ikke tillatt da brøytebilen må benytte hagen til lagring av snø.

Snømåking
Snømåking av området er bestilt av Vaktmesterkompaniet AS. Ved snøfall er parkering mot Eddaveien 12A ikke tillatt da brøytebilen må benytte hagen til lagring av snø.
Hver enkelt beboer må måke rundt sin egen parkeringsplass.

Hagearbeid
Hver enkelt beboer må ta sin del i klipping, raking, luking og vanning av plener og bed.(Gjelder fellesarealer)

Salg og Fremleie
Salg og Fremleie må umiddelbart underrettes styret. Ved fremleie er utleier ansvarlig for at husordensregler blir fulgt. Ved mislighold eller gjentagne klager kan styret pålegge utleier å si opp leieavtalen.

Oppbevaring av frysere
Frysere kan oppbevares i kjelleren. Det oppfordres til innkjøp av fryseskap I stedet for bokser på grunn av plassbesparelse.

Enhetlighet
Det skal holdes en enhetlig ytre stil gjennom hele huset, slik at dører, vinduer, markiser etc. er like. Dette samordnes via styret. Det er ikke tillatt med avvik fra styrets vedtak.

Avtaler
Det er ikke tillatt å gjøre avtaler på vegne av Samelet Eddaveien 12 uten styrets godkjennelse.

Resultatregnskap sameiet Eddaveien 12b - Driftsåret 2025

Driftsinntekter

Post	*Beløp*	*Kontroll*	Differanse/kommentar
Fellesutgifter Nesheim L-1	47 736	47 736	- kompensasjon styreleder/forretningsfører er gitt som re
Fellesgifter Garvik L-2	47 736	47 736	-
Fellesutgifter Groseth L-3	47 736	47 736	-
Fellesutgifter Sannæss L-4	47 736	47 736	-
Fellesutgifter Haugo L-5	26 358	26 358	-
Fellesutgifter Bø L-6	26 358	26 358	-
Utbetalt støttebeløp klimaetaten (elbilladere og overvannshåndtering)	*48 000*		Disse midlene er bokført 2025, men tilhører regnskapsåret 2024, da prosjek
Nulling av utbetalt støttebeløp klimaetaten, se merknad forrige linje	- *48 000*		
Utbytte Gjensidige	4 031		
Innbetaling ladeforbruk	9 354		
Sum Inntekter		**257 045**	

Drift- og vedlikeholdsutgifter

Post	*Beløp*	
Samlepost for div. innkjøp - utstyr/forbruk under 1000 kr per utlegg: Strømiddel og salt, kost, navneskilt, jord, gjødsel, tørkepapir, lyspærer, vaskeutstyr (hansker, mopp/kluter), batterier, kjemikalier (vaskemidler, fasadevask avløpsrens, smøremidler etc.), sikringer (hovedsikring)	- 1 547	
Utlegg datert 24.10.25: Deler til taknedløp for fiksing av takrenner, løvrister og S-kobling	- 2 311	
Utlegg datert 22.7.25: Merkemaskin og merkemateriell (til dørskilt etc.)	- 1 199	
Utlegg datert 12.5.25: Planter og jord til ny tilsåing av vestre fellesareal: 10 større busker og 12 småplanter (markedekke)	- 3 967	*Avfukter en del av innkjøpet - skilt ut som egen post
Utlegg datert 9.10.25: Supplerende planter/busker til fellesareal, algefjerner x4, ny utendørs dørmatte, låskasse til kjellerdør	- 3 433	
Utskifting av røykvarslere (5x seriekoblede + takbraketter- 5 års batteritid)	- 3 538	
Tidsstyring av varmtvann (Rødal og Myhrer Elektro)	- 13 097	
Reparasjon/service porttelefon (Hemer låsservice)	- 7 948	
Utskifting av avfukter i kjeller	- 7 490	
Skifte av dørvrider (Seigerud Lås) og innkjøp av ny låskasse kjellerdør	- 2 870	
Kompensasjon styreleder og forretningsførsel	- 9 360	kompensasjon styreleder/forretningsfører er gitt som redusert felleskost, me
Medl.avgift Huseiernes Landsforbund	- 2 200	
Strøm fellesområder	- 34 378	Inkludert elbillading
Forsikringspolise Gjensidige: Bygningsforsikring og styreansvarsforsikring	- 45 541	
Kommunale avgifter	- 63 273	
Snømåking	- 19 764	
Telia (TV og internett - fellesdel)	- 33 884	
Bankgebyrer	- 93	
Sum Utgifter	**-**	**255 892**

Resultat 1.1.25 - 31.12.25

Resultat (inntekter minus utgifter)	**1 152**	*Budsjettert driftsresultat 2025: 23956*

*Kompensasjon til styreleder og forretningsfører er gitt i tråd med vedtak på årsmøte, først introdusert i 2020, hvor det er gitt en kompensasjon tilsvarende styreleder/forretningsførers utgiftsandel av en potensiell forretningsførerkostnad, dette danner grunnlag for at 9360 kr er gitt som redusert felleskostnad for L1 (Nesheim).

Forretningsførers merknad til driftsåret 2025

Sameiet har i 2025 gjort enkelte investeringer i fellesarealene/bygget i form av:
- Beplantning av vestre fellesareal som oppfølging av prosjekt for elbilladere og overvannshåndtering hvor store deler av området ble gravd opp
- Etablert tidsstyring av varmtvannsberedere i kjelleren for å redusere topptimebelastningene på strømnettet i bygget
- Skiftet røykvarslerne i bygget til seriekoblede varslere som har batteritid på 5 år (elimenerer behovet for å skifte batterier årlig)

Av vedlikeholdsoppgaver er det gjort mindre arbeider som:
- Reparasjon/service/erstattet deler av porttelefon (døråpner/ringeklokke)
- Skifte av dørvrider
- Behandlet fasaden med alge-/grønskefjerner
- Reparert takrenner/taknedløp og montert løvrister der dette manglet

Driftsresultatet er positivt, med et marginalt overskudd på ca 1100 som overføres til vedlikeholdsavsetning. Driftsresultatet ligger ca 23000 lavere enn budsjettert driftsresultat på ca. 24 000. Årsaken er todelt, ved at utgifter til innkjøp og vedlikehold ligger på ca. 47 000 sett opp mot budsjettert 32 000. I tillegg har driftsutgifter til kommunale avgifter, forsikring og strøm vært høyere enn budsjettert pga. vesentlige prisøkninger.

Prisveksten i senere år tilsier behov for å øke inntektene til sameiet i tråd med økningene i utgifter. Det er også behov for å styrke vedlikeholdsavsetningen til sameiet de kommende årene, Vedlikeholdsavsetningen har saldo på ca. 120 000, som kun dekker begrensede tiltak på bygget. Felleskostnadene bør derfor økes med noe mer enn prisveksten for hvert år, for å kontinuerlig styrke sameiets økonomi og evne til å håndtere både planlagte og uforutsette utgifter. Det er forventet at vedlikeholdsbehovet på bygningen og fellesarealene vil øke fremover. Samlet sett har sameiet NOK 185 264,00 i disponible midler per 16.6.2025 til drift, vedlikehold og investeringer.

Merknad om strømanlegget i sameiet
Som del av anskaffelse ladeinfrastruktur var det opprinnelig forutsatt å etablere nytt strøminntak med økt kapasitet til hele bygget. Pga. restriksjoner på økning av luftspenn fra Elvia så har dette ikke latt seg gjennomføre som planlagt. Det er til gjengeld etablert lastbalanseringssystem for ladeanlegget, som skalerer tilgjengelig ladestrøm ut i fra øvrig belastning i bygget. Før lastbalanseringen ble anskaffet, opplevde vi ett tilfelle av at én sikring ble overbelastet som følge av elbillading og løste ut. Lastbalanseringssystemet har gitt ny innsikt i strømforbruket i bygget. Overvåkning av forbruket (spesielt på vinterstid), viser at kapasiteten i topptime er høyt belastet, og tidvis overbelastet. Inntakssikringene i bygget tåler imidlertid overbelastning i en viss tid, og erfaringer fra vinteren 2024/2025 tilsier at det i praksis ikke har vært noen sikringsbrudd etter at lastbalanseringen kom på plass. Ordinært forbruk til bygget, også uten lading, ligger svært tett oppunder makskapasitet. For å følge opp denne saken ble det i 2025 installert tidsstyring av varmtvannsberederne i bygget. Dette ser ut til å ha hatt effekt på å flate ut belastningstoppene, og det har ikke vært sikringsbrudd på hovedsikringen. Med mindre det skulle inntreffe videre problemer i form av fremtidige sikringsbrudd, så fremstår løsningen som akseptabel.

Budsjett 2026 - Sameiet Eddaveien 12b

Utgifter 2026 ut over normal drift	**Kr inkl. mva**	
Utskifting felleskran i kjeller	4 500	Lekk kran er skiftet juni 2026
Utskifting av defekt vaskemaskin kjeller	12 900	Vaskemaskin fra 2010 må skiftes ut. Frakt og montering inkludert.
Forbruksvarer/div. utlegg	5 000	Jord, gjødsel, planter, strømiddel, batterier, hansker, sikringer, lyspærer, vaskeutstyr, papir mv.
Taksjekk og vedlikehold tak	20 000	Ment for å synliggjøre tiltaket. Usikker kostnad - må vurderes nærmere i etterkant av årsmøtet.
Sum innkjøp/vedlikehold	**42 400**	

BUDSJETT VED UENDRET FELLESKOSTNAD

Driftsinntekter		Felleskostnader/mnd	Økning
Post	*Beløp*		
Fellesutgifter L-1	48 900	4075	-
Fellesgifter L-2	48 900	4075	-
Fellesutgifter L-3	48 900	4075	-
Fellesutgifter L-4	48 900	4075	-
Fellesutgifter L-5	27 000	2250	-
Fellesutgifter L-6	27 000	2250	-
Utbytte Gjensidige	4 000		
Renter	-		
Sum Inntekter	**253 600**		

Drift- og vedlikeholdsutgifter		
Post	*Beløp*	
Medl.avgift Huseiernes Landsforbund	2 500	
Kompensasjon forretningsfører/styreleder*	9 772	
Bankgebyrer/kontohold	200	
Strøm fellesområder	24 000	*ladekostnader holdt utenfor - skal dekkes ved selvkost/innbetaling
Forsikring	47 000	
Kommunale avgifter	66 000	
Snømåking	20 000	
Telia kabeltv og internett fellesavtale	36 000	
Sum driftsutgifter	**205 472**	

Budsjettert årsresultat	**kr 5 728**
Foreslått vedlikeholdsavsetning 2026	kr 5 728

*9360 kompenseres som dugnadsarbeid iht. anb. Huseiernes landsforbund.
(foreslått indeksjustering på 4,4% fra dagens beløp)

BUDSJETT VED ØKNING AV FELLESKOSTNADER MED 5%

Driftsinntekter		Felleskostnader/mnd	Økning fra 2025
Post	*Beløp*		
Fellesutgifter L-1	51 345	4279	204
Fellesgifter L-2	51 345	4279	204
Fellesutgifter L-3	51 345	4279	204
Fellesutgifter L-4	51 345	4279	204
Fellesutgifter L-5	28 350	2363	113
Fellesutgifter L-6	28 350	2363	113
Utbytte Gjensidige	4 000		
Renter	-		
Sum Inntekter	**266 080**		

Drift- og vedlikeholdsutgifter		
Post	*Beløp*	
Medl.avgift Huseiernes Landsforbund	2 500	
Kompensasjon forretningsfører/styreleder*	9 772	
Bankgebyrer/kontohold	200	
Strøm fellesområder	24 000	*ladekostnader holdt utenfor - skal dekkes ved selvkost/innbetaling
Forsikring	47 000	
Kommunale avgifter	66 000	
Snømåking	20 000	
Telia kabeltv og internett fellesavtale	36 000	
Sum driftsutgifter	**205 472**	

Budsjettert årsresultat	**kr 18 208**
Foreslått vedlikeholdsavsetning 2026	kr 18 208

FORSLAG TIL ØKNING I FELLESKOSTNADER 6%

Driftsinntekter		Forslag ny månedskost	Økning fra 2025
Post	*Beløp*		
Fellesutgifter L-1	51 834	4 320	245
Fellesgifter L-2	51 834	4 320	245
Fellesutgifter L-3	51 834	4 320	245
Fellesutgifter L-4	51 834	4 320	245
Fellesutgifter L-5	28 620	2 385	135
Fellesutgifter L-6	28 620	2 385	135
Utbytte Gjensidige	4 000		
Renter	-		
Sum Inntekter	**268 576**		

Drift- og vedlikeholdsutgifter	
Post	*Beløp*
Medl.avgift Huseiernes Landsforbund	2 500
Kompensasjon forretningsfører/styreleder*	9 772
Bankgebyrer/kontohold	200
Strøm fellesområder	24 000
Forsikring	47 000
Kommunale avgifter	66 000
Snømåking	20 000
Telia kabeltv og internett fellesavtale	36 000
Sum Utgifter	**205 472**

Budsjettert årsresultat	**kr 20 704**
Foreslått vedlikeholdsavsetning 2026	kr 20 704

VEDTATT BUDSJETT/ØKNING AV FELLESKOSTNADER

FORSLAG TIL ØKNING I FELLESKOSTNADER ca. 7%

Driftsinntekter		Forslag ny månedskost	Økning fra 2025
Post	*Beløp*		
Fellesutgifter L-1	52 323	4 350	275
Fellesgifter L-2	52 323	4 350	275
Fellesutgifter L-3	52 323	4 350	275
Fellesutgifter L-4	52 323	4 350	275
Fellesutgifter L-5	28 890	2 400	150
Fellesutgifter L-6	28 890	2 400	150
Utbytte Gjensidige	4 000		
Renter	-		
Sum Inntekter	**271 072**		

Drift- og vedlikeholdsutgifter	
Post	*Beløp*
Medl.avgift Huseiernes Landsforbund	2 500
Kompensasjon forretningsfører/styreleder*	9 772
Bankgebyrer/kontohold	200
Strøm fellesområder	24 000
Forsikring	47 000
Kommunale avgifter	66 000
Snømåking	20 000
Telia kabeltv og internett fellesavtale	36 000
Sum Utgifter	**205 472**

Budsjettert årsresultat	**kr 23 200**
Foreslått vedlikeholdsavsetning 2026	kr 23 200

ÅRSMØTE I SAMEIET EDDAVEIEN 12B 2026 – PROTOKOLL

Tidspunkt: Tirsdag 23. juni, kl. 18:00 – 20:00
Sted: L3 – Sannæss
Deltakere: Roy E. Nesheim (L1), Andreas Fjorden Ree og Nora Sanness (L2), Borghild Sannæss (L4), Espen Bø (L6). *Forfall: Yvonne Groseth (L3), Olve Haugo (L5).*

Agenda/saker:

1 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden godkjennes. Olve Haugo og Yvonne Groseth har i forkant av møtet gitt fullmakt til Roy Nesheim da de ikke kunne stille i møtet.

2 Godkjenning av regnskap 2025 og forslag til budsjett 2026

Justering av felleskostnader for å hensynta økte driftskostnader og nødvendig avsetning til vedlikeholdsfond og gjenoppbygging av vedlikeholdsfondet.

Forslag til økning felleskostnader: Indeksjustering og tilleggsjustering for å sikre vedlikeholdsavsetning. Endelige beløp drøftes nærmere i møtet før forslag til vedtak.

Behandling og vedtak:

Det er enighet om at det er viktig å bygge vedlikeholdsbuffer for å ta høyde for uforutsette utgifter. Det ble drøftet hva som er et fornuftig ambisjonsnivå for beløp på vedlikeholdskonto.

Dagens økonomiske situasjon tilsier at eventuelle større investeringer gjennomføres med innskudd fra sameierne selv, eventuelt i form av et spleiselag mellom allerede opparbeidet buffer og innskudd. Årsmøtet vurderer det som hensiktsmessig å øke vedlikeholdsavsetningen de kommende årene, og det er et uttalt mål å øke vedlikeholdsavsetningen til i størrelsesorden 150 000-200 000 i løpet av to-tre års tid. Beløpet må årlig avstemmes mot nødvendig vedlikeholdsbehov, og ny vurdering skjer i årsmøtet 2027.

Regnskap 2025 og budsjett 2026 er enstemmig vedtatt, med følgende forbehold/endringer:

1. Foreslått budsjettpost til vedlikeholdsspyling av avløp omdisponeres til taksjekk og økes til 20 000. Kostnaden er usikker pt., men det er viktig å synliggjøre at det blir behov for å bruke penger på å få en tilstandsvurdering av taket og å gjøre mindre tiltak i form av ettersyn/etterstramming av skruer/pakninger etc. som del av en taksjekk.
2. Felleskostnadene økes med ca. 7%. Det er fra Borghilds side foreslått å gjøre en kroneavrunding for å få noenlunde runde tall på felleskostnadene, som gjør at endelig justering ender noe under 7%.

Nye felleskostnader blir:

- L1-L4: 4350,-
- L5/L6: 2400,-

NB: Seksjonseierne må selv endre sitt faste trekk med virkning fra og med juli 2026.

Etterskrift: Generell tilleggsmerknad om eventuell lånefinansiering i et eierseksjonssameie:

Helt generelt kan ikke et sameie belåne eiendommen på samme måte som et borettslag, og rentebetingelsene for et ev. sameielån (blancolån) er derfor dårligere enn betingelsene på et normalt boliglån. Dette understreker behovet for å etablere en solid vedlikeholdsavsetning.

3 Valg av nytt styre

- Styreleder/forretningsfører: Roy E. Nesheim
- Styremedlem 1: Borghild Sannæss
- Styremedlem 2: Espen Bø
- Vara: Olve Haugo

4 Elbillading og strømkapasitet

Det er begrenset med strømkapasitet i bygget, både med tanke på lading, men også øvrig forbruk i bygget i seg selv, noe vi har erfart etter installasjon av ladeanlegg med lastbalansering. I praksis synes ladekapasiteten å fungere greit, selv om det kan ta en stund å lade fullt på kalde vinterdager med høyt strømforbruk i bygget ellers. Generelt er det anbefalt å «lade når du kan, ikke når du må», dvs. plugg inn jevnlig, spesielt på vinterstid. I sommerhalvåret er det god kapasitet på anlegget.

Sameiet installerte tidsstyringsmulighet for varmtvannsberedere i 2025. Dette har bidratt til å jevne ut toppene i belastning, for på den måten å optimalisere utnyttelsen av den infrastrukturen vi har i dag. Det har ikke vært brudd på hovedsikringer siden 2024, før lastbalansering mot hovedsikringen for ladeanlegget ble installert. Årsmøtet konkluderer derfor med at vurdering av ytterligere tiltak først blir nødvendig hvis det eventuelt skulle oppstå situasjoner med brudd på hovedsikringer i fremtida.

5 Nødvendig vedlikehold

Drøfting av tilstand på bygg og fremtidige vedlikeholdsoppgaver:

- Tak
    i. Visuell inspeksjon av festeskruer og pakninger på takplater. I første omgang en enkel sjekk fra takvinduer for å få et inntrykk av tilstand.
- Fasade
    i. Det er nødvendig å gjennomføre grønskefjerning i hyppigere grad, ettersom det er en stund siden det er gjennomført maling av fasade. Det vil sannsynligvis bli behov for å male fasaden i løpet av neste femårsperiode.
- Vedlikeholdsspyling av avløp?
    i. Undersøkelser med ulike rørleggere viser ulike anbefalinger – noen sier dette er smart å gjennomføre, andre er mer usikre. Drøfting i møtet.

Behandling og vedtak:

Styret v/Roy tar kontakt med aktuelle firmaer for å gjøre en befaring/sjekk, inkludert minimum å sjekke tilstand på pakninger/skruer og beslag rundt vinduer. Det er sannsynligvis lurt å sjekke tilstand på pipebeslag, vindskier og takrenner samtidig.

Vurdering av puss/maling i kjeller.
Espen tok opp forholdet rundt løs puss/maling i kjeller. Det er i 2024 gjort utbedring av overvannshåndtering, og det er sannsynligvis redusert fuktighet på terreng nå kontra før utbedring. Det er imidlertid løs puss og maling på yttervegg mot øst og sør pga. tidligere tilsig av fukt. Det er ønskelig å få utbedret overflatene i form av å fjerne løs puss, legge på ny puss og male. Én beboer i sameiet er murer. Espen ber om pristilbud fra leietaker, og styret vurderer om vi skal gå videre med dette eller ikke.

6 Evaluering og videreføring av «ordensmann»-prinsippet for strøing og håndmåking pluss gressklipping etc.

Ordningen videreføres.

Drøfting av når i perioden man gjennomfører vask. Dette varierer en del fra beboer til beboer. Lurt å sjekke når det er kvittert for vask i forrige periode, og å forsøke å gjennomføre vask ca. 3 uker etter siste vask dersom det er mulig.

7 Eventuelt

Vurdering av Gullregn på fellesareal øst som naboer i Eddaveien 10B og C ønsker å fjerne:

1. Treet har betydelig verdi med tanke på skjerming, og det er i utgangspunktet ønskelig at dette blir stående.
2. Det er ikke ønskelig at sameiet får kostnader med treet annet enn egeninnsats i form av minimumstiltak for å hindre spredning, dvs. gjennomføre beskjæring.
3. Det er prinsipielt to mulige løsninger sett fra sameiets side:
    a. **Treet blir stående, men vi beskjærer det** slik at problemet med spredning til naboer blir redusert
        i. Det kan også bli behov for å fjerne frø/blomster for å unngå spredning. Dette blir i så fall en årlig oppgave. (Vi har en viss plikt i å unngå spredning siden dette treet står på fremmedartslista).
    b. **Dersom naboene insisterer på å få bort treet,** så kan vi vurdere å imøtekomme dette forutsatt at naboer bekoster et nytt tre av vesentlig størrelse som faktisk gir skjerming fra plantingstidspunkt. Dette blir sannsynligvis kostbart. Foreløpige undersøkelser tilsier at et nytt tre med stammeomkrets 14-16 cm vil kunne være ca. 4 meter høyt med en krone på 3-4 meter, med kostnad på mellom 15 og 25 000 avhengig av tresort.
        i. Det *kan* eventuelt være aktuelt med et symbolsk bidrag fra sameiet hvis det blir en eller annen form for forhandling rundt dette, men det må vi eventuelt komme tilbake til og avklare i styret.

VEDLEGG:

- Regnskap for driftsåret 2025
- Budsjett for driftsåret 2026

INNKALLING TIL ÅRSMØTE I SAMEIET EDDAVEIEN 12B.

23.6.2026 klokken 1800.

Styret kaller inn til årsmøte i Sameiet Eddaveien 12b. Vi gjennomfører møtet hos Borghild (L3).

Agenda/saker:

1. **Godkjenning av regnskap 2025 og forslag til budsjett 2026**
   - Justering av felleskostnader for å hensynta økte driftskostnader og nødvendig avsetning til vedlikeholdsfond og gjenoppbygging av vedlikeholdsfondet.
   - **Forslag til økning felleskostnader:** Indeksjustering og justering for å sikre vedlikeholdsavsetning. Endelige beløp drøftes nærmere i møtet før forslag til vedtak. Se vedlagt utkast til budsjett for regneeksempler.

2. **Valg av nytt styre**
   - Styreleder/forretningsfører:
   - Styremedlem 1:
   - Styremedlem 2:
   - Vara:

3. **Elbillading og strømkapasitet**
   Sameiet installerte tidsstyringsmulighet for varmtvannsberedere i 2025. Kort orientering og evaluering av løsningen og opplevd kapasitet.

4. **Nødvendige investeringer/vedlikehold**
   Drøfting av tilstand på bygg og fremtidige vedlikeholdsoppgaver:
   - Tak
     i. Visuell inspeksjon av festeskruer og pakninger på takplater. I første omgang en enkel sjekk fra takvinduer for å få et inntrykk av tilstand.

- Fasade
    i. Det er nødvendig å gjennomføre grønskefjerning i hyppigere grad, ettersom det er en stund siden det er gjennomført maling av fasade. Det vil sannsynligvis bli behov for å male fasaden i løpet av neste femårsperiode.
- Vedlikeholdsspyling av avløp?
    i. Undersøkelser med ulike rørleggere viser ulike anbefalinger – noen sier dette er smart å gjennomføre, andre er mer usikre. Drøfting i møtet.

5. **Evaluering og videreføring av «ordensmann»-prinsippet for strøing og håndmåking pluss gressklipping etc.**

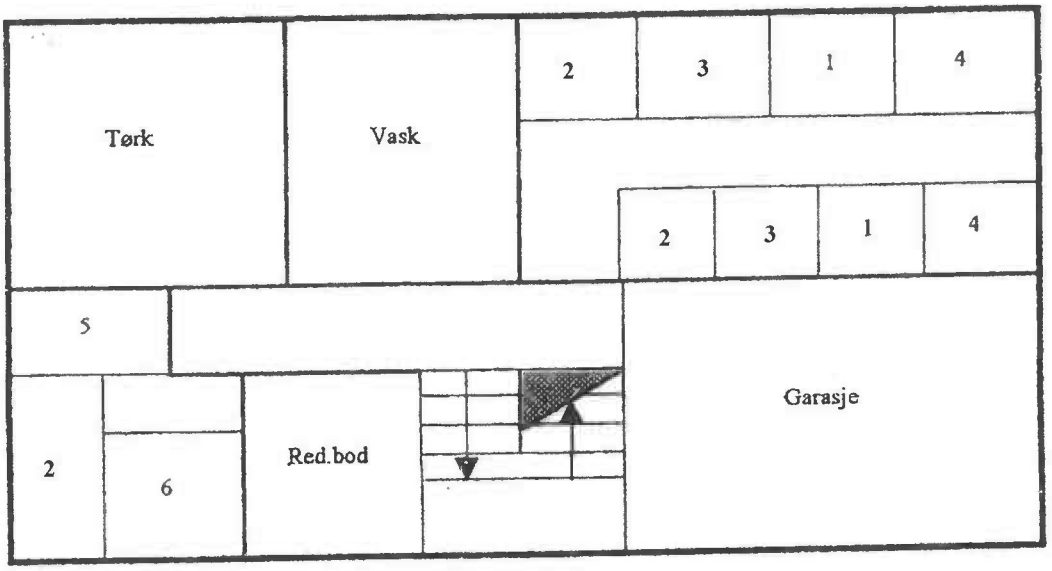
6. **Eventuelt**

VEDLEGG: (ettersendes)

- Utkast til regnskap for driftsåret 2025
- Utkast til budsjett for driftsåret 2026 med regneeksempler for økte felleskostnader

Vedlegg 2 ;

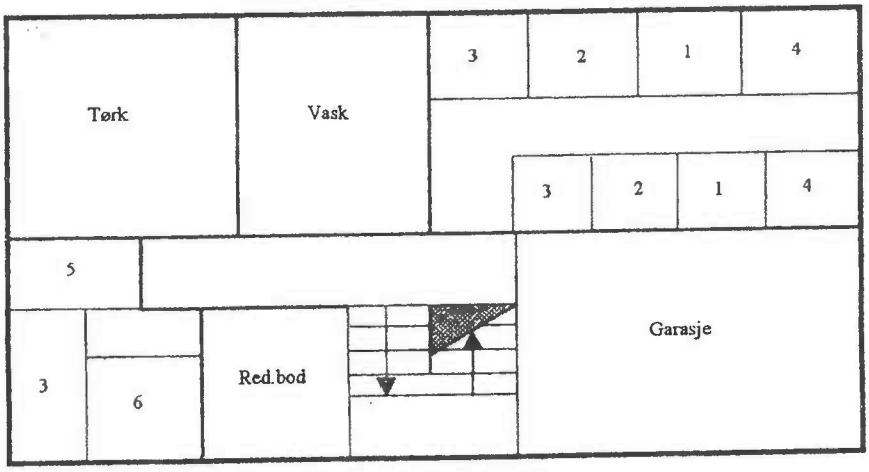
KJELLERPLAN - NY



Tallene viser boder tilhørende med leiligheter med tilsvarende seksjonsnummer på leilighetene.

Vedlegg 2 ;

KJELLERPLAN – EKSISTERENDE



Tallene viser boder tilhørende med leiligheter med tilsvarende seksjonsnummer på leilighetene.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Eddaveien 12B, 0772 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 27 Bnr: 708 Snr: 3

Data uthentet: 13.08.2026 kl. 13:33
Oppdatert per: 13.08.2026 kl. 13:33

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1393307-1/200
02.05.2024 12:41

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 5.550.000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
Groseth Yvonne
F.NR: 080987*****
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

1992/37075-2/105
31.07.1992

PANTSETTELSESERKLÆRING
BELØP: NOK 20.000
PANTHAVER: Sameiet
LØPENR: 1132071
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1393308-1/200
02.05.2024 12:41

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 6.250.000
PANTHAVER: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953299216
PANTHAVER: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990645515
PANTHAVER: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958995369
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1957/12615-1/105
18.10.1957

BEST OM GARASJE/PARKERING
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:27 BNR:708
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1974/17850-1/105
18.09.1974

ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:27 BNR:708
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1992/37075-1/105
31.07.1992

SEKSJONERING
OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 70/280

1992/42459-1/105 **RESEK/TILLEGGSSEK**
07.09.1992
NYE SEKSJONER:
SNR: 5
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 25/330
SNR: 6
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 25/330
FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 70/280

1992/42459-2/105 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
07.09.1992
ENDRING AV FORMÅL/BRØK:
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
SAMEIEBRØK: 70/330

2006/10154-3/105 **RESEKSJONERING**
10.02.2006
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 70/330
Endring av tilleggsdel

2024/1549273-1/200 **RESEKSJONERING**
11.06.2024 21:00
SNR: 3
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 70/330
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-27/2616

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1993/16123-1/105 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
16.04.1993
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:2
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:6
Kan ikke slettes uten samtykke fra Plan- og Bygningsetaten.

Rettigheter på 0301-27/2616

Pengeheftelser

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

1993/24895-1/105 **BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.**
10.06.1993
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:1
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:2

RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:3
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:4
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:5
RETTIGHETSHAVER: KNR:0301 GNR:27 BNR:708 SNR:6
Med flere bestemmelser
Kan ikke avlyses uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk

---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 27, Bruksnummer 708, Seksjonsnummer 3 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	17.08.2026 kl. 08.01
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	17.08.2026 kl. 07.59

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1393307-1/200 02.05.2024 12:41 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 5 550 000
Omsetningstype: Fritt salg
GROSETH YVONNE
FØDT: 08.09.1987
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1957/12615-1/105 18.10.1957 **BEST OM GARASJE/PARKERING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 708

1974/17850-1/105 18.09.1974 **ERKLÆRING/AVTALE**
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 27 BNR: 708

1992/37075-2/105 31.07.1992 **PANTSETTELSESERKLÆRING**
Beløp: NOK 20 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1132071
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1393308-1/200 02.05.2024 12:41 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 250 000
Panthaver: STOREBRAND BANK ASA
ORG.NR: 953 299 216
Panthaver: STOREBRAND BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 990 645 515

Panthaver: STOREBRAND LIVSFORSIKRING AS
ORG.NR: 958 995 369
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1992/37075-1/105 31.07.1992 **SEKSJONERING**
Opprettet seksjoner:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/280

1992/42459-1/105 07.09.1992 **RESEK/TILLEGGSSEK**
Nye seksjoner:
SNR: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/330
SNR: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/330

FORMÅL/SAMEIEBRØK FOR DENNE SEKSJON:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/280

1992/42459-2/105 07.09.1992 **RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL**
Endring av Formål/sameiebrøk:
SNR: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 70/330

1993/16121-1/105 16.04.1993 **REGISTRERING AV GRUNN**
Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 0301 GNR: 27
BNR: 2616

2006/10154-3/105 10.02.2006 **RESEKSJONERING**
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/330
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

2024/1549273-1/200 11.06.2024 21:00 **RESEKSJONERING**
SNR: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 70/330
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tilleggsdel

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Selger av Eddaveien 12B, 0772 OSLO har hentet inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Morten Fuglem
EDDAVEIEN 12B

Dato: 05.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484647
7616261

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.27 BNR. 708

Vi viser til bestilling av 20240205 for EDDAVEIEN 12B.

GNR. 27 BNR. 708

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 09.02.1943.

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

936 m²

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

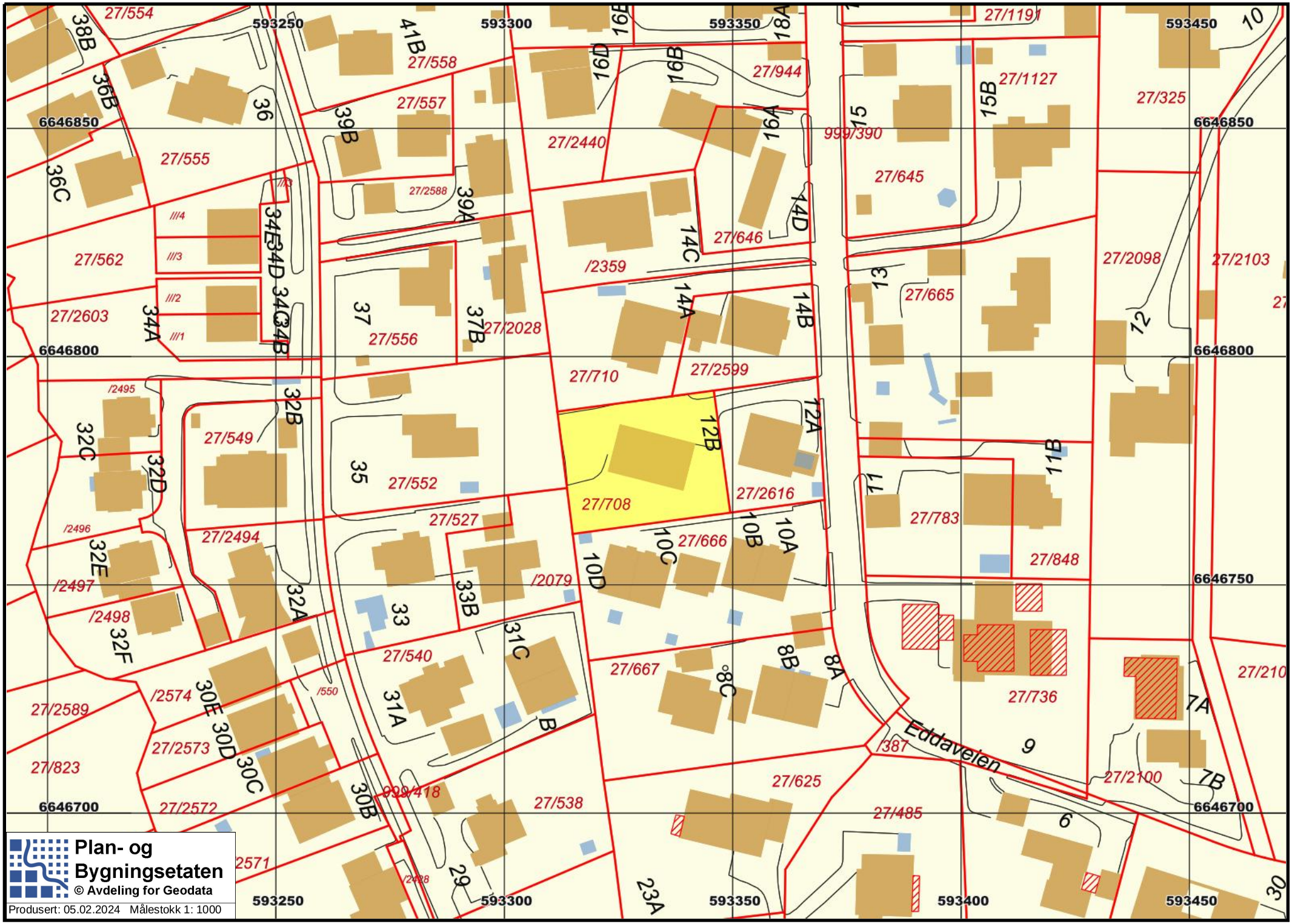
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 05.02.2024 Målestokk 1: 1000
Eddavelen
27/554
27/558
27/557
27/555
27/562
27/2603
27/556
27/2028
27/549
27/552
27/527
27/2494
27/2440
27/944
27/1191
27/1127
27/325
999/390
27/645
27/646
/2359
27/665
27/2098
27/2103
27/710
27/2599
27/708
27/2616
27/783
27/848
27/666
/2079
27/540
27/667
27/736
27/210
27/2589
27/2573
27/823
27/2572
939/418
27/538
27/625
27/485
27/2100
/387
/2574
/2571
/2588
/2495
/2496
/2497
/2498
/550
/2488
593250
593300
593350
593400
593450
6646850
6646800
6646750
6646700

27	708	Byggherre	Anmelder	Ansvarshavende	ARKIV:
		Aslak Nordbø.	Eier.		Tomt nr.: 12 til ~~Edda~~ Ekravien
		Ekravien 6.			Parsell nr.: Sted:
		Røa			Ferdigattest:

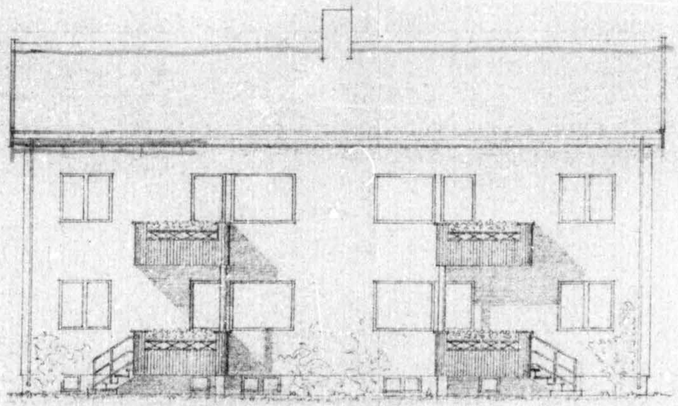
Veiattest:			Kloakkattest ·	Feierattest: 1/8-51	Hageplan iorden:	Meldt ferdig:	Meldt mangler rettet:	Sendt Veisjefen: 16/3-51
Datum	L.nr.	Bilag	Innhold:		Eksp. Signur			Retur: 18.7.51
16/3-51	479		4-mannsbolig med garasje (6 tilbud)		7/6 Stodt 20/3-			Vann u kloakk i vei.
	7/6		Kabler varslet.		p 1-2-3-4-7-11			
20.3.51	4258		Nabovarsel st		V.S. Innkl 24/3-			
2.4.51	4713		Nabovarsel st		V.S. Innkl 3/4-			
28/5-51	8287		Innkl. 169-4		1/6.51 Fr. Strandskogen (788			
6.6.51	8750		Skr. st. bygninger (4 bil)		3/7.51 Stg. 15/6			
3.7.51	10075		Skr. m/ grunn. 5 bilag		24/8.51 Stg. 6/7-			
10.7.51	10433		Innkl. Vill		V.S.			
24.11.51	13166		Andre gjenskill.		V 5 Sign 21/11			
18.4.52	3997		Vil nu selv. anvg. stikningen av bygningene 2 bilag		24/4 2 Innkl 21/7 -			
26/6-52	9925		Innkl.					
			Eier tildelt ramt anmf.		Vill 27/307			
			K.f.a.		30/7-52			

1 etg:	153,50 m²
2 etg:	153,50 m²
3 etg:	48,- m²
etg:	m²
Gar.:	m²
Uthus:	m²
L: 2/3 + 2/4	2 leil/stue
	+ 6 w.c.

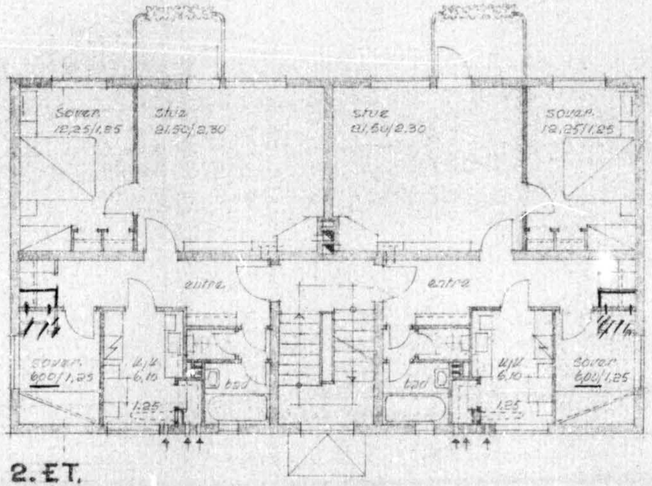
Sup/E

A. B. 10 000. 8-46. E. S. TRYKK

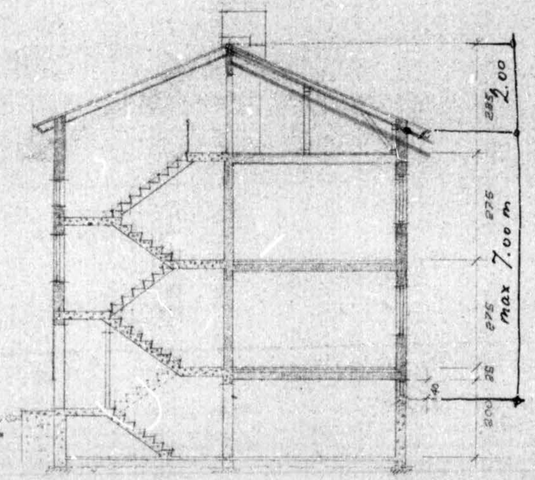
REDFOTOGRAFERT: 79 X



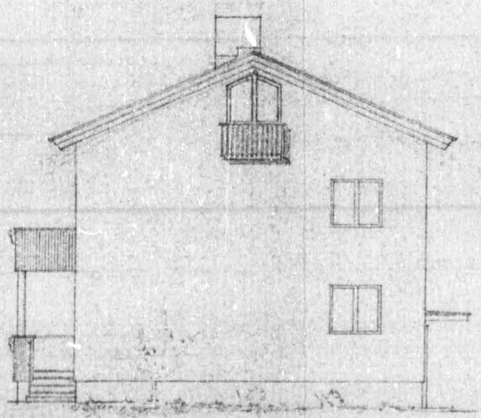
SYD



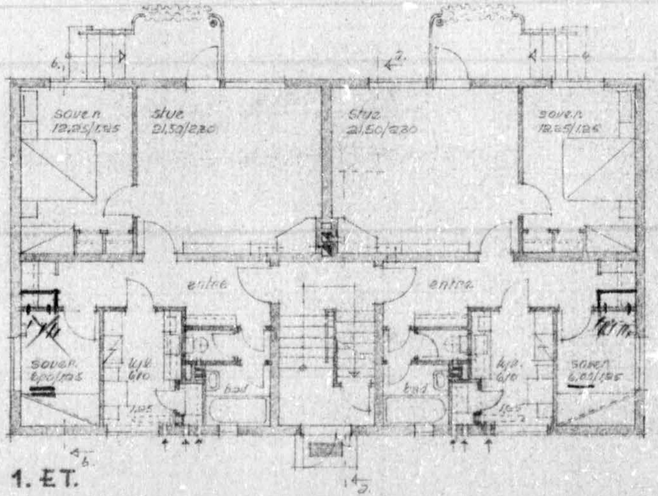
2. ET.



SNITT
a-a



ØST.



1. ET.



Mannerka.

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
OSLO 16 1957
Joh. Hvodt

GNR. 27, BNR. 708 (tomtet gir bnr. 287)

Holmenkollveien 50b
Firemannsbolig

Mål 1:100	Oslo 15-2-5 Tor Strandskogen Arkitekt maskinist	6/57

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Garasje for 1 bil.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Eddaveien 12.	gnr. 27. bnr. 708	57/2293

Byggherre

Herr Kjell Halvorsen
Eddaveien 12
Holmen.

Ansvarshavende

Ingeniör Kjeld W. Eriksen
Danmarksgt. 52
O s l o.

SP/NU.
Dato
11. august 1961.

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

Forbehold.

Som et midlertidig anlegg i henhold til avgitt tinglyst erklæring.

XXXXXXXX
Distriktsingeniör
Stein Flaata

10 000 11-59 R.Å.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Vest

KOPI

Nordsveen, Johannes

Bjørnsgard Sørkedalen
0759 OSLO

Dato: 12 FEB 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9301671-45 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Leon Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	EDDAVEIEN 12B	Eiendom:	27/708
Tiltakshaver:	Haug, Kristian	Adresse:	Chr. Benneches vei 4E, 0211 OSLO
Søker:	Haug, Kristian	Adresse:	Chr. Benneches vei 4E, 0211 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest

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

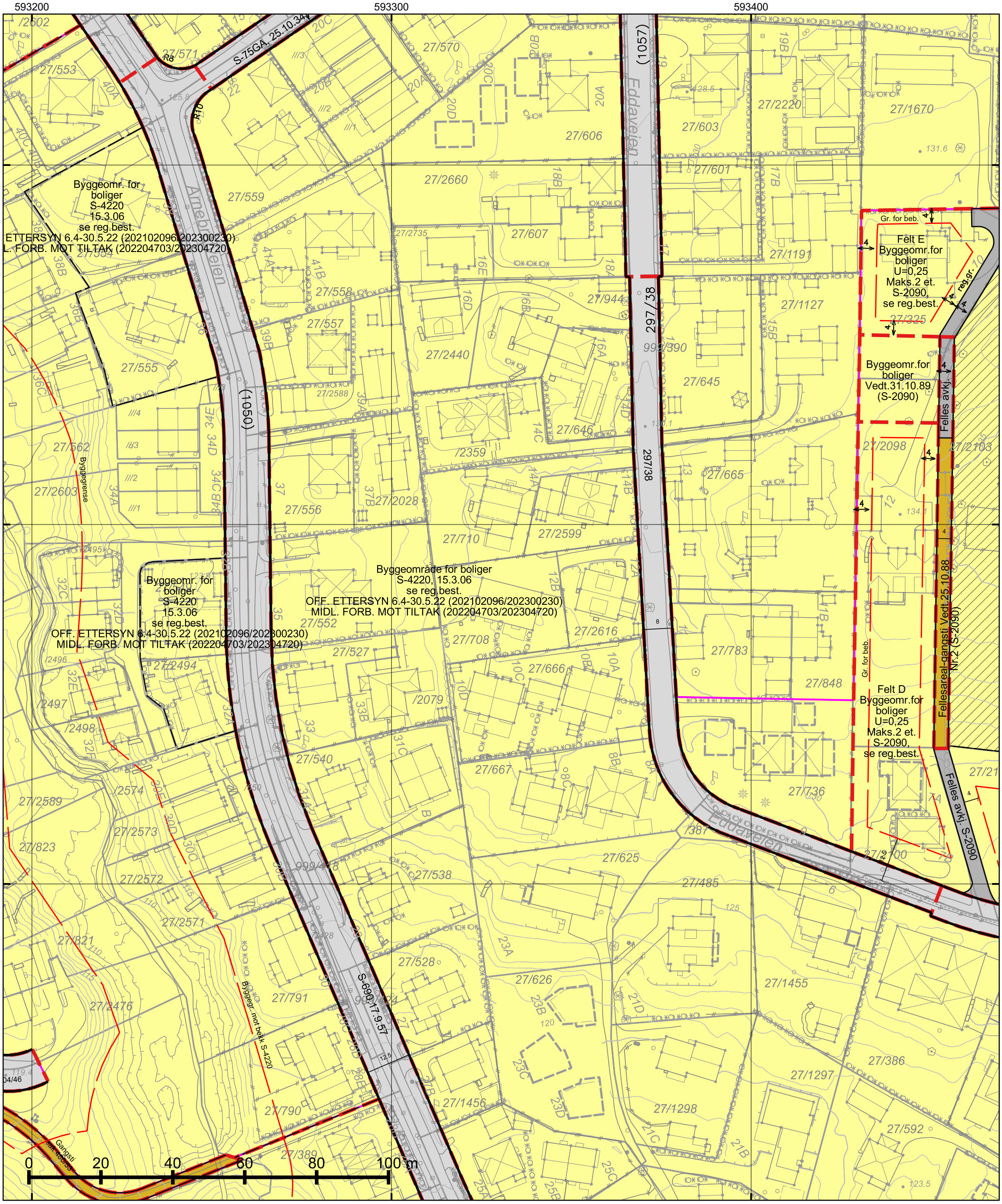
Det meddeles at man ved ferdigbesiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig.

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

Avdeling Vest
Seksjon byggekontroll

Svein Oddby
Seksjonsleder

Kjell Leon Stølan
Saksbehandler



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

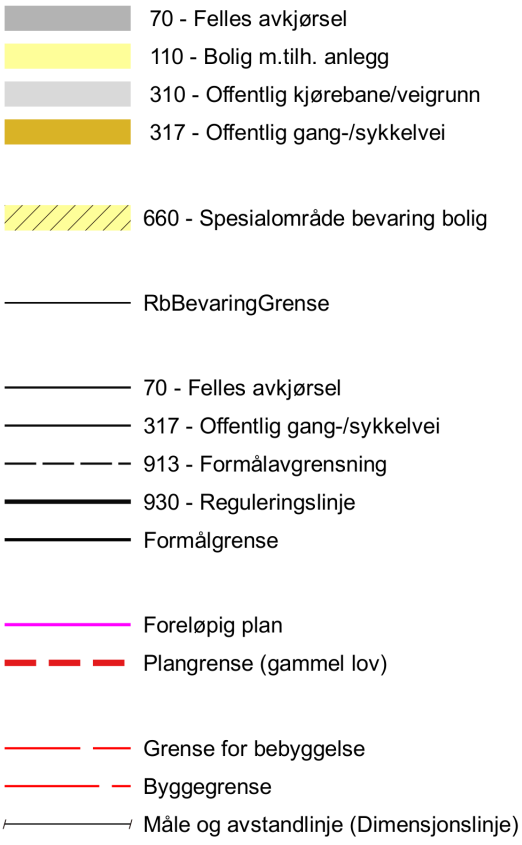
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

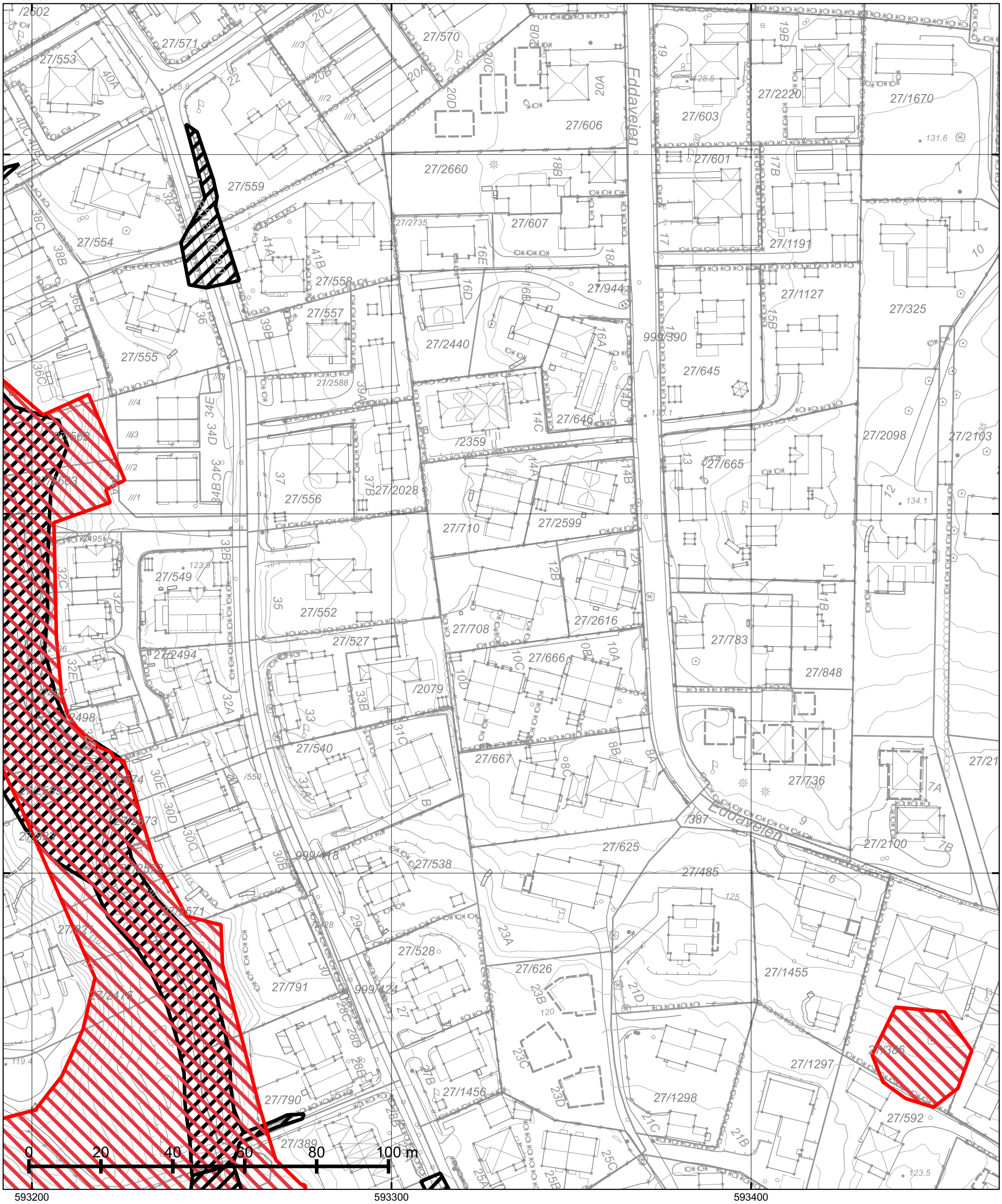
PlottID/Best.nr: 126687/ 86484647
Adresse: EDDAVEIEN 12B
Gnr/Bnr: 27/708
Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

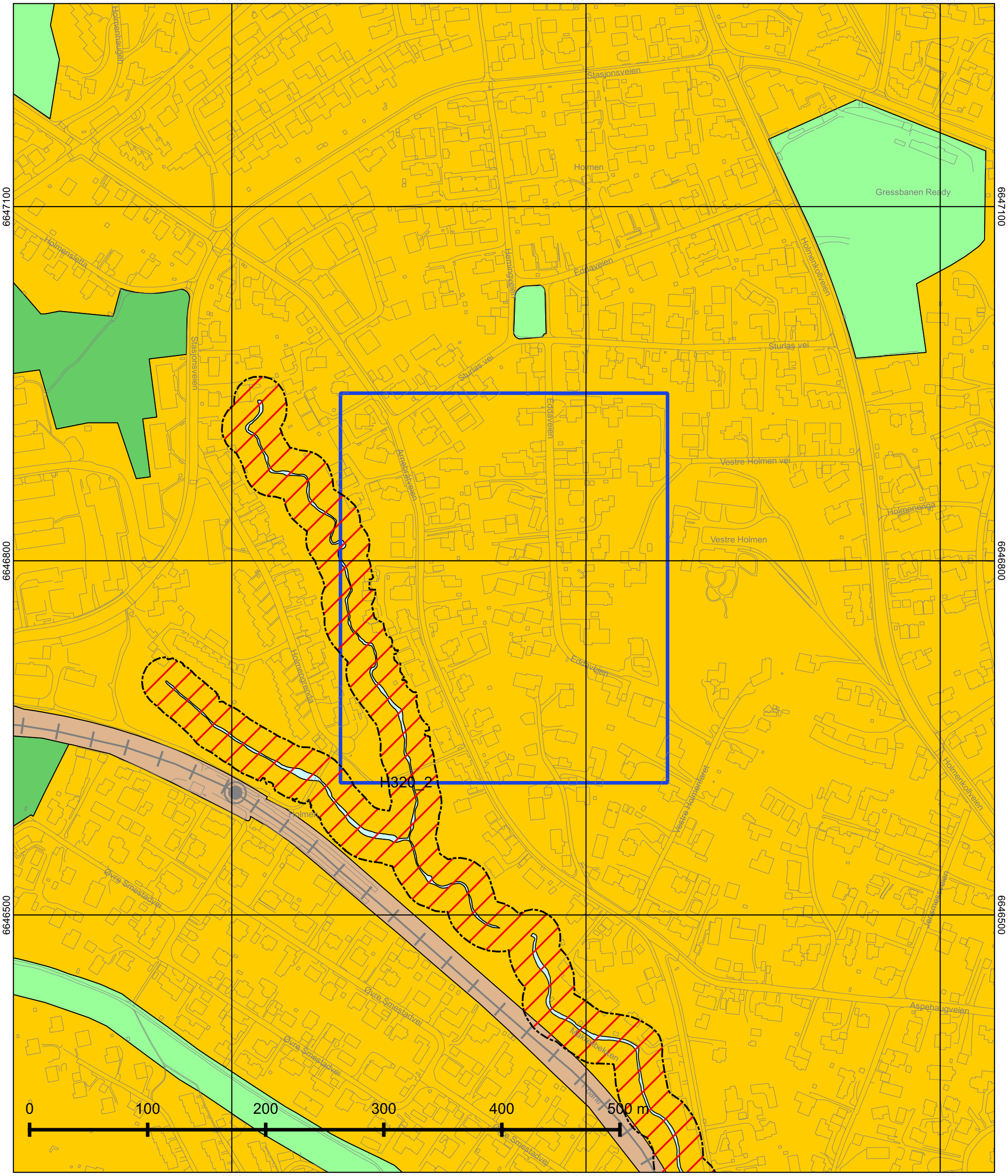
Naturmangfold

– 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: 126687/ 86484647
Adresse: EDDAVEIEN 12B
Gnr/Bnr: 27/708

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126687/86484647
Deres ref.: 12943/ WM264_13_3001302

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0234 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2695437/17245051
Bestilling: C3 2021-11-23 (3) 25

Dato
23.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
37075	105	31.7.1992	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	708	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Aktiv Eiendomsmegling A/S

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	Eddavn. 12	27	708	

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
4 0 9 5 3 2 7	H. R. Astrup A/S	

DAGBOKFØRT
31.JULI92 37075
BYSKRIVEREN I OSLO

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	70	11			21			31			41			51		
2	B	70	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	70	14			24			34			44			54		
5			15			25			35			45			55		
6			16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 280 = nevner: 280

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har 1. prioritets panterett stor kr. 20 000,- i hver seksjon.

Doknr: 37075 Tinglyst: 31.07.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.

eller

[x] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).

eller

[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)

[x] bruksenhetenes areal.

eller

[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[x] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

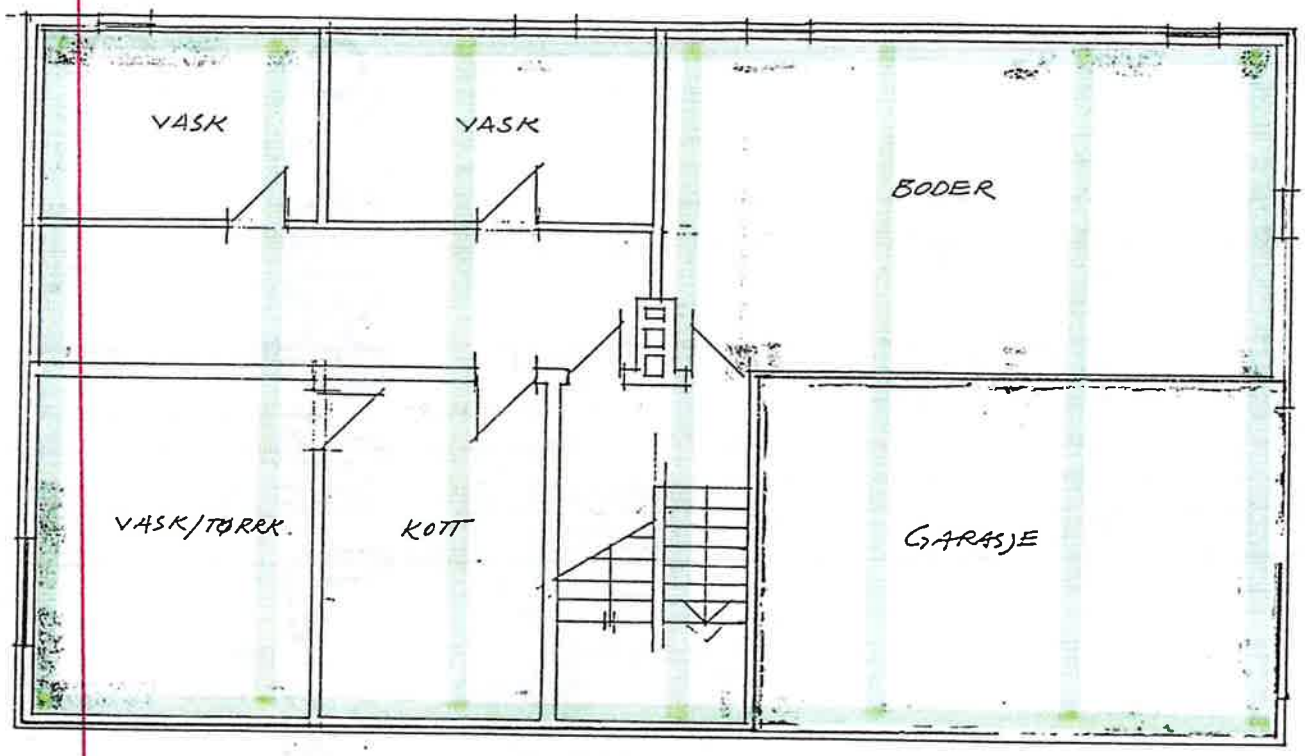
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 6 juli 1992	For H. R. Astrup A/S HANS RASMUS ASTRUP

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

GNR. 27 BNR 708
EDDAVEIEN 12
PLAN KJELLER



= ytre avgrensninger

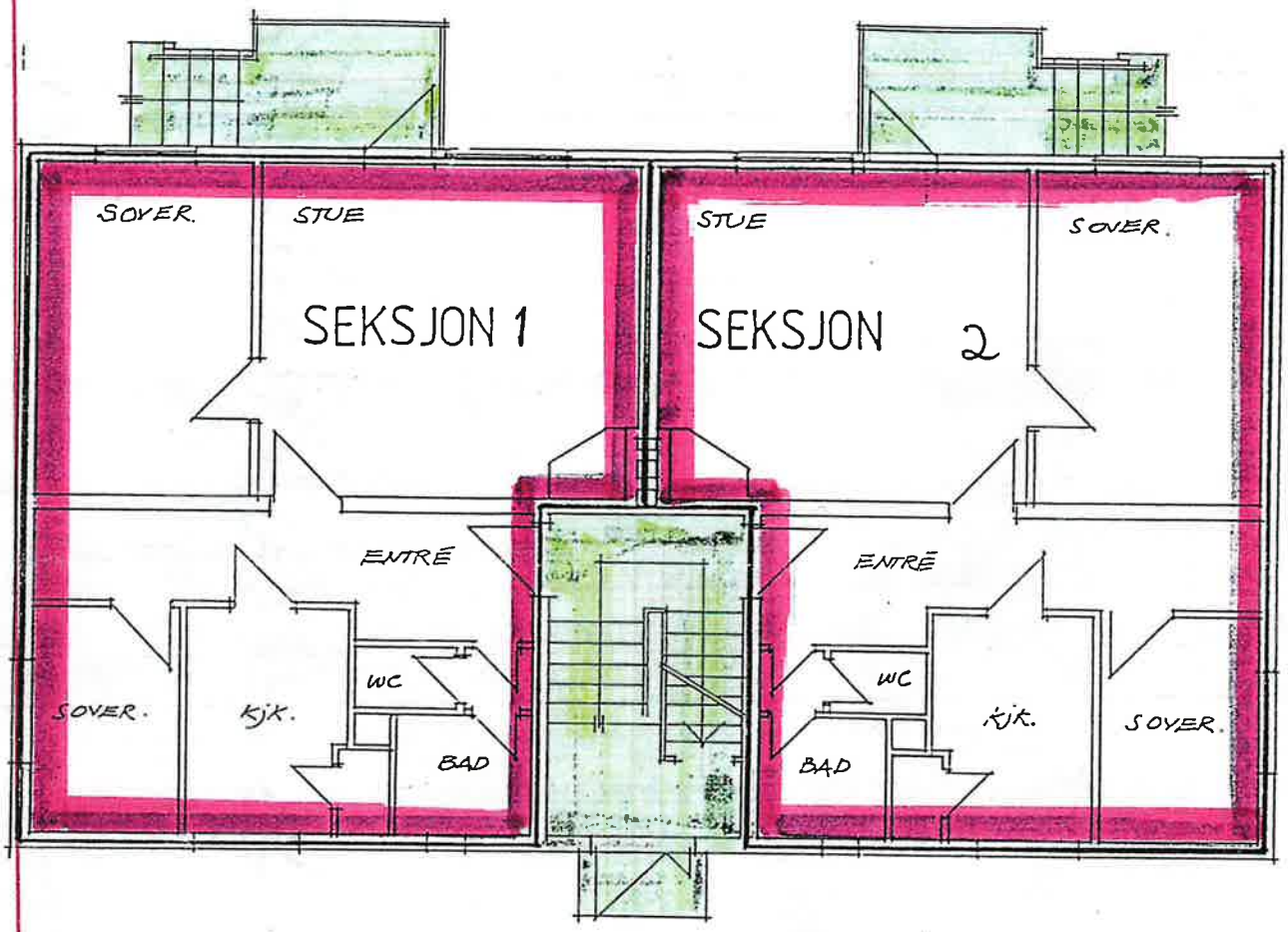
= fellesareal

= innvendig areal

GNR 27 BNR 708

EDDAVEIEN 12

PLAN 1 ETASJE



= ytre avgrensninger

= fellesareal

= innvendig areal

GNR 27 BNR 708

EDDAVEIEN 12

PLAN 2 ETASJE



= ytre avgrensninger

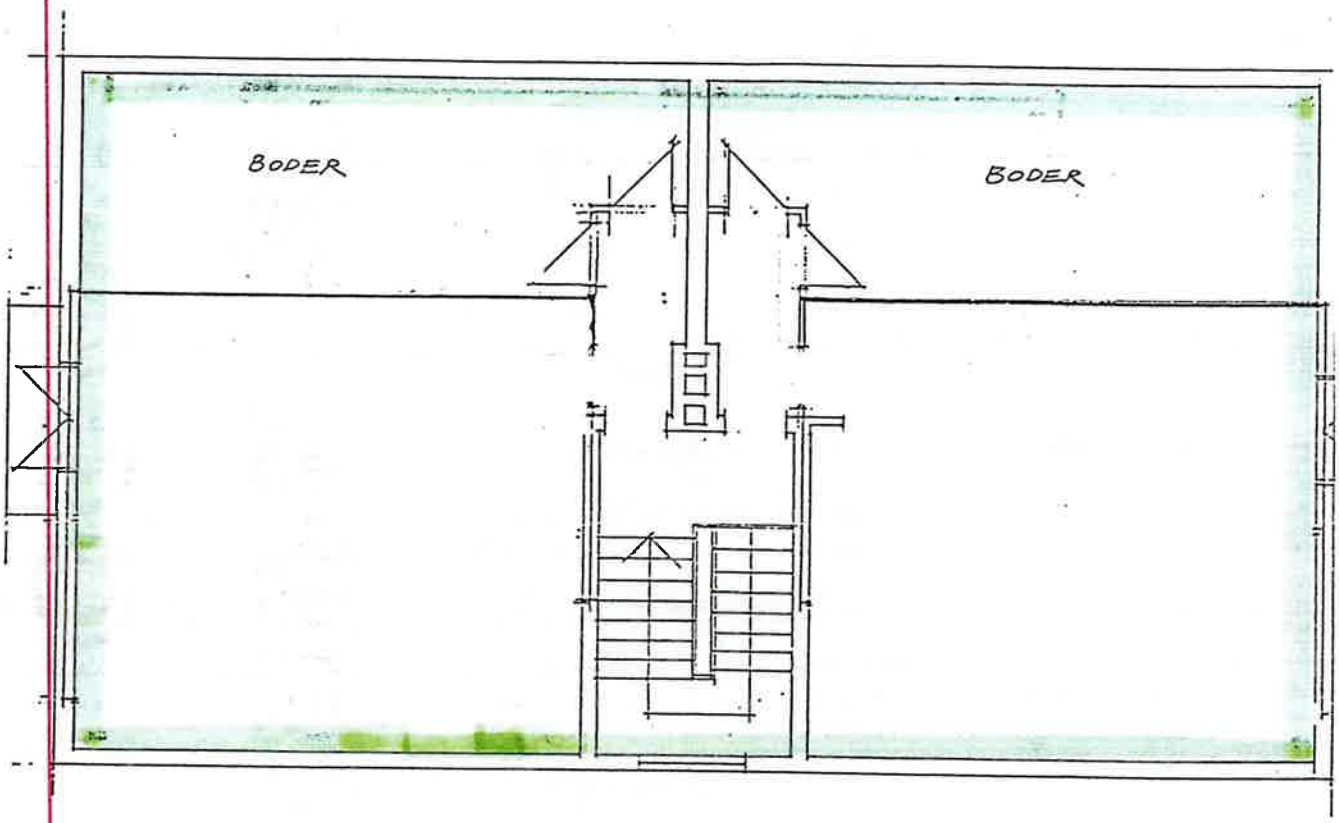
= fellesareal

= innvendig areal

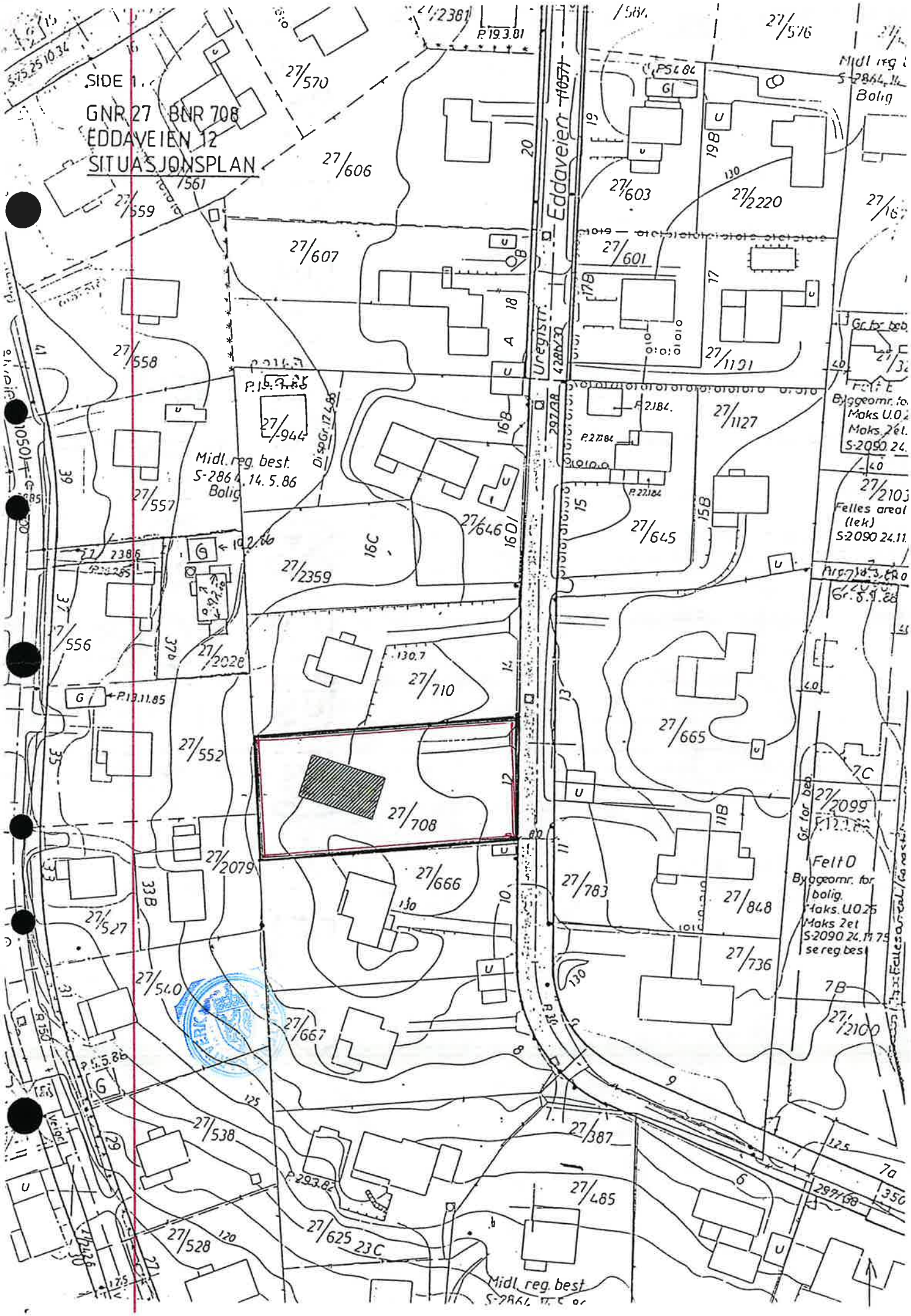
GNR 27 BNR 708

EDDAVEIEN 12

PLAN LOFT



= fellesareal


GNR 27 BNR 708
EDDAVEIEN 12
SITUASJONSPLAN
Eddaveien
Midl. reg. best.
S-2864, 14. 5. 86
Bolig
Felt D
Byggeområde for bolig
Maks U.Ø 25
Maks 2 et
S-2090 24.11.75
se reg best
Felles areal (lek)
S-2090 24.11.
Midl. reg best

Kartverket

EIE RØA
GRINIVEIEN 10
0756 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 50-21-0234 (Morten Fuglem)
Vår referanse: 2695436/17245046
Bestilling: C3 2021-11-23 (3) 24

Dato
23.11.2021

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42459	105	7.9.1992	RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL RESEK/TILLEGGSSEK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	27	708	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 08.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

Aktiv Eiendomsmegling A/S

Begjæring [1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Reseksjonering
se dagboknr. 37075 tingl. 31.07.1992

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn		Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	OSLO	Eddavn. 12	27	708	

DAGBOKFØRT
07.SEP.92 C42459

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
5	BYSKRIVEREN I OSLO	
4095327	H. R. Astrup A/S	

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	S.nr.	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	70	11			21			31			41			51		
2	B	70	12			22			32			42			52		
3	B	70	13			23			33			43			53		
4	B	70	14			24			34			44			54		
5	B	25	15			25			35			45			55		
6	B	25	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 330 = nevner: 330

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

4. Supplerende tekst [6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Doknr: 42459 Tinglyst: 07.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Noter:

1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksreglsterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 2035 Forlag: Sam. & Stenersen Brekom AS, Oslo 4.90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [ ] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[X] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [X] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[X] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [X] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

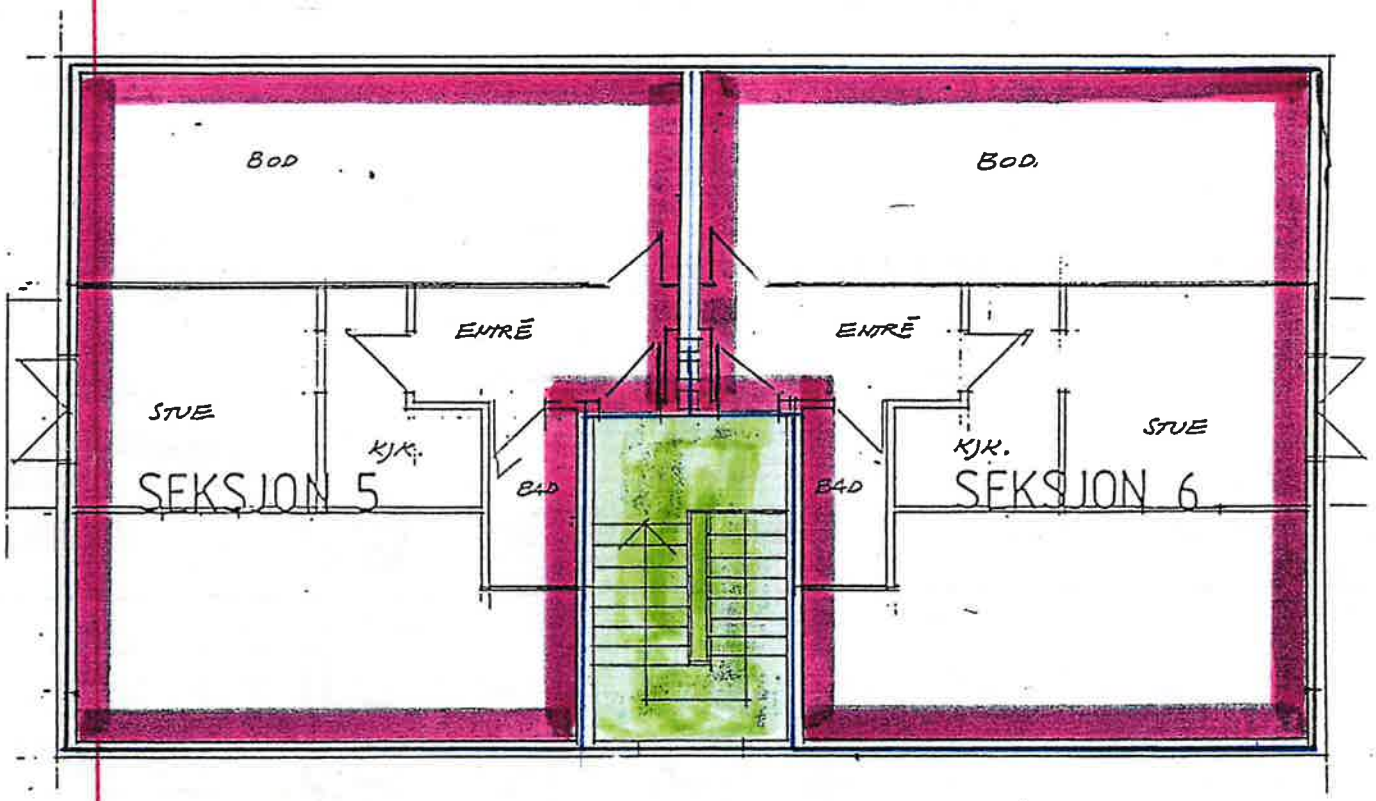
7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, 3. september 1992	For H. R. Astrup A/S

Noter:

7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

GNR 27 BNR 708
EDDAVEIEN 12
PLAN LOFT



= ytre avgrensninger

= fellesareal

= innvendig areal

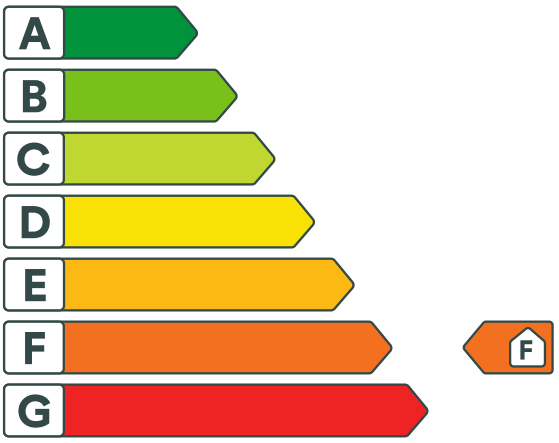
STATENS KARTVERK

enova

Energiattest



Adresse **Eddaveien 12B, 0772 OSLO**	
Dato for energimerking **06.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-327883**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80058470**
Gårdsnummer **27**	Bruksnummer **708**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **73,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **63,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **278,41 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **278,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 540 kWh**



Eddaveien 12B, 0772 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Eddaveien 12B, 0772 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hafslund Nett

Retur:
Infratek Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Hilde Aasbø
Eddaveien 12B leil:H0201
0772 OSLO

Saksnummer	5018435
Dokumentdato	03.04.2018
Kontrolldato	21.03.2018
Målernummer	7359992897528700
Inspektør	Alf Kåre Andersen
Nettkunde	Hilde Aasbø

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 21.03.2018 i Eddaveien 12B, etasje 2, 0772 OSLO.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Spørsmål kan rettes til Infratek Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@hafslund.no.** Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5018435.

Med vennlig hilsen
Infratek Elsikkerhet AS

Alf Kåre Andersen
Elsikkerhetsingeniør

Registrerte anmerkninger:

Sikringsskap

1. Kursfortegnelsen manglet. Eier ordner dette selv.

AUT. TAKENTREPRENØR

Konows gt. 107, 0196 Oslo Tel: 907 53 105
Orgnr: 998 823 951 MVA

Oslo 13.06.2017

Hilde Aasbø
Holmengrenda 6 B
0771 Oslo

GARANTIBEVIS

Våtrommet i Eddaveien 12 B i Oslo er lagt etter Byggebransjens Våtromsnorm (Rehabilitering).

Materialer:
- 300 gr filt
- Sarnafil G-411 1,5mm
- Glidesjikt

Arbeidet garanteres solid og håndverksmessig utført.

A-Membran AS tar et forbehold på arbeidet som er blitt utført etter ferdig lagt membran. Eksempel på dette kan være punktering, nedskåret membran i dørterskel og dostusser m.m.

A-MEMBRAN AS
Konows gt. 107, 0196 Oslo
Org.nr. 998 823 951 MVA

Daglig leder
Adam Augustyniak

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

TEAM ICOPAL

BUILDING TRUST
Sika

elhub

← Forsiden (/)

Norgespris

Her kan du velge om du ønsker Norgespris for en eller flere av dine strømmålere.

Med Norgespris får du en fast strømpris på 50 øre per kilowattime med mva. (40 øre uten mva.). Beregnet kostnad gjelder kun kjøpet av selve strømmen. Nettleie, forbruksavgift, Enova-avgift og eventuelle påslag fra strømleverandøren kommer i tillegg.

Skal du se målere som tilhører en bedrift? Velg "Bytt rolle" i menyen øverst i høyre hjørne for å bytte mellom privat- og bedriftsvisning.

Eddaveien 12B

Adresse ⓘ : Eddaveien 12B, 0772 OSLO
Målernummer ⓘ : 7359992897528700
Målepunkt-ID: 707057500051501830
Prisområde ⓘ : NO1 (Sørøst-Norge)
Nettselskap: Elvia AS

Kostnadene er beregnet ut fra ditt historiske strømforbruk og historisk spotpris. Mva. er inkludert i tallene med unntak av strømmålere i Nord-Norge.

Ditt forbruk de siste 12 måneder	11 648 kWh
Uten Norgespris ⓘ	10 563 kr
Med Norgespris	5 824 kr

Denne strømmåleren har hatt Norgespris siden 01.10.2025, og gjelder frem til 31.12.2026.

Hva ville det kostet?

Les mer om Norgespris (https://elhub.no/stromkunde/norgespris)

Løsøreliste

Eddaveien 12B, 0772 Oslo

Følgende gjelder for inventar og løsøre ved salg av boligen:

Generelt

følger ikke med:
- Alle lamper, herunder veggmonterte og taklamper
- Bilder i leiligheten
- Speil i stuen
- TVer

Følger med
- Gardinstenger og gardiner
- Knagger i gangen

Kjøkken
- Hvitevarer på kjøkkenet følger med.
- Kjøkkenbord kan kjøpes separat for kr 1 500.

Bad
- Baderomsmøbler følger med
- Kombinert vaskemaskin/tørketrommel følger med

Hovedsoverom
- Veggmonterte møbler **følger ikke med.**

Barnerom
- Skuff under garderoben følger med
- Montert skap, skrivebord og hylle følger ikke med
- Seng og madrass kan kjøpes separat for kr 3 500

Øvrige skap
- Skap som ikke er særskilt angitt som unntatt ovenfor følger med

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboerkontrakt og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 600kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	16 900kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 300/5 200/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.