

# Tilstandsrapport

📍 Grefsenveien 78 D, 0487 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 73, bnr. 2, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m<sup>2</sup> BRA-i: 54 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.08.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25207

Referansenummer: JV6279

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin

Vår ref:



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.

## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig

*Lars Erik Haga*

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

[leh@taksator.no](mailto:leh@taksator.no)

970 45 940



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 6.etasje med balkong.  
Beliggende i bydel Nordre Aker.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.  
Tilluft via spalter i vinduer.  
Avtrekk via ventiler.  
Oppvarming via panelovner.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.  
Balkongen er målt til ca 5,4 m<sup>2</sup>.  
Malt/beiset tregulv mot dekke.  
Fasade i med liggende kledning.  
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.  
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt badrom.  
Det foreligger ingen dokumentasjon.  
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.  
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkepalte med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lystoffrør under overskap.  
Malte veggflater på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og oppvaskmaskin.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

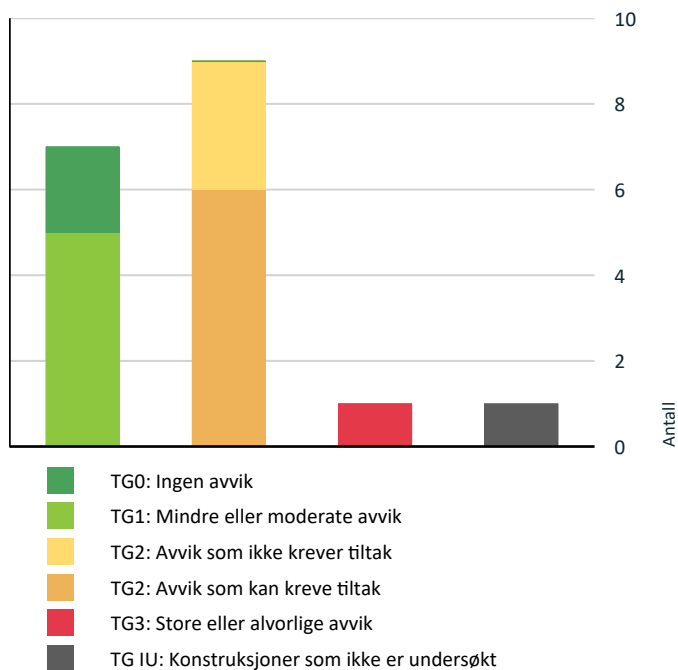
### 2-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

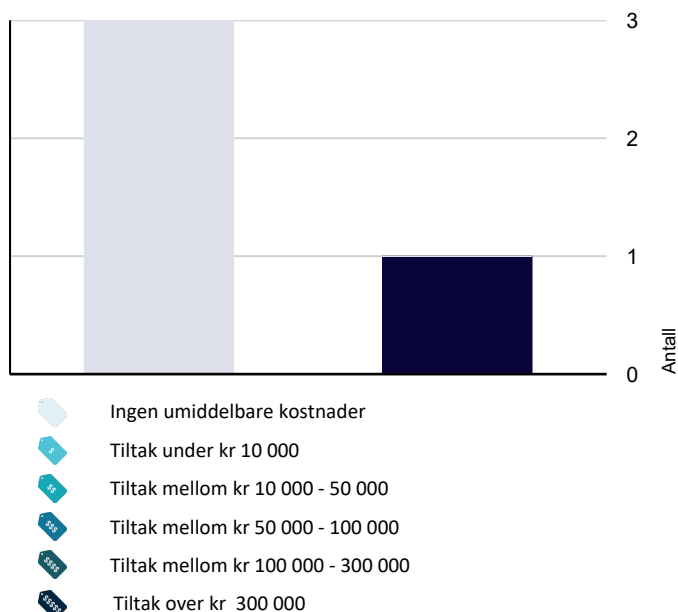
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.

Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattat beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor

leilighetens/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

# Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

## Oppsummering av avvik

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

### 2-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

|                                                                                                                                                                 |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  <b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>                                             |                             |
|  <b>Våtrom &gt; 6. Etasje &gt; Bad &gt; Generell</b>                            | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>                                   |                             |
|  <b>Våtrom &gt; 6. Etasje &gt; Bad &gt; Tilliggende konstruksjoner våtrom</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                            |                             |
|  <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>                                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Utvendig &gt; Dører</b>                                                   | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b>             | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Tekniske installasjoner &gt; Vannledninger</b>                            | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>                           | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b>                         | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK</b>                              |                             |
|  <b>Innvendig &gt; Overflater</b>                                             | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Tekniske installasjoner &gt; Ventilasjon</b>                              | <a href="#">Gå til side</a> |
|  <b>Kjøkken &gt; 6. Etasje &gt; Kjøkken &gt; Overflater og innredning</b>     | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## 2-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED BALKONG:



### Byggeår

1993

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punktering.

Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer. Enkelte subber noe mot karm.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.

Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.

Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.

TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

### TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1993.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det påpekes at dørene er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner. Balkongen er målt til ca 5,4 m<sup>2</sup>.

Malt/beiset tregulv mot dekke.  
Fasade i med liggende kledning.  
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.  
Rekkverk i stål/aluminium.  
Rekkverkshøyde målt til ca. 89 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:  
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er også registrert mindre råte i kledning.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Skadet kledning bør vedlikeholdes/byttes.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:  
Bygning oppført i 1993 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.  
Etasjeskillere av betong.  
Yttervegger oppført med betong/murverk.  
Fasader er forblendet med teglstein, malt mur og panel.  
Flatt tak tekket med takfolie e.l.  
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

## Grunnforhold og drenering:

Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid. Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.



# Tilstandsrapport

Bygningen stod ferdig i 1993 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.

Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.

Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.

Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.

Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### Overflater

Gulv:

Flislagt gulv på bad.

Ellers belegg.

Gulvvarme (kabler) på bad.

\_\_\_\_\_

Vegger:

Flisatte vegger på bad.

Ellers malte flater.

\_\_\_\_\_

Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

\_\_\_\_\_

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.

Slik bruksslitasje må man påregne, 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.

Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene i boligen viser tegn på normal slitasje som er typisk for alderen slik som riper, hakk, avskallinger osv. men boligen fungerer med dette og funksjonen av rom og bygningsdeler er ikke nedsatt.

Overflatene vil nok av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.

Normal slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det er opp til kjøperen selv om det ønskes å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene for å gi boligen et oppdatert utseende og funksjonalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Leiligheten fungerer med avvikene da det kun er av estetisk karakter. Ved oppussing/oppgradering vil det være naturlig å utbedre avvikene.

Utskiftning/oppussing av enkelte overflater må påberegnes for å tilfredstille en TG1.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.

På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter i gulv/etasjeskille.

## Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

## Innvendige dører

Glatte, folierte innerdører.

Skyvedør til soverom og kjøkken.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.

Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 6. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom.

Det foreligger ingen dokumentasjon.

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.

Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og det antas at underlaget er sikret med metoder som kan være noe mangelfulle i følge dagens krav.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.

Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

# Tilstandsrapport

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år. Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller. Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

Følgende er blant annet registrert:

- Løs ventil i himling
- Huller i vegg (etter tidligere innfesting)
- Riss i flisfuger
- Høydeforskjell mellom topp flis og topp sluk tilfredsstiller ikke dagens krav.
- Lokalt fall i dussjonen er mindre en dagens krav.
- Det er registrert motfall på gulvet. Ved en evt lekkasje vil ikke vann renne til sluk.
- Sluk er adskilt fra øvrig gulv (slik at evt lekkasjevann ikke vil renne uhindret til sluk).
- Flere fliser har sprekker.
- Det er registrert bom (hulrom) under vegg & gulvfliser.
- Det er uvist om det er benyttet mansjetter på rørgjennomføringer i våtsone.
- Membran har oversteget forventet levetid.
- Originalt støpejernsluk.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller løsninger.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## 6. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

## KJØKKEN

## 6. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.  
Innredning med glatte, folierte fronter.  
Laminat benkepalte med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Belysning via lystoffrør under overskap.  
Malte veggflater på vegg over benkeplaten.  
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp og oppvaskmaskin.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

# Tilstandsrapport

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår som funksjonelt, men er av eldre dato og har synlig slitasje på fronter og skrog.

Knust deksel på oppvaskmaskin.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder og overflatepreget bruksslitasje. Bruksfunksjonen er ikke nedsatt, og eventuelle tiltak bør vurderes ut fra kjøpers egne ønsker og estetiske preferanser.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Selve innredningen er fullt brukbar, og eventuelle tiltak bør derfor vurderes ut fra kjøpers estetiske preferanser og forventninger til overflatekvalitet. Dette innebærer at det ikke nødvendigvis er behov for funksjonelle utbedringer, men kosmetiske forbedringer kan være aktuelle dersom kjøperen legger vekt på visuelle detaljer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## 6. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.

Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

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 eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørstokk for vannrør er montert åpent i servantskap på kjøkkenet.

Rommet har ikke sluk.

Det er heller ikke dedikert fordelerskap med avrenning til rom med sluk, eller annen kompenserende løsning.

Ved en evt. lekkasje kan dette føre til skader på konstruksjoner og innredning.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det var ingen tegn til lekkasjer ved befaringsmen da rørstokkene ikke er plassert i dedikerte fordelerskap er det viktig å føre jevnlig tilsyn slik at man kan oppdage evt. lekkasjer raskt og på den måten begrense eventuelle følgeskader. Det bør etableres tett fordelerskap.

Det anbefales også å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstopppventil på kjøkken og i området rundt VVB i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsmen.

## TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.

Tilluft via spalter i vindu.

Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt innneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.  
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.  
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Varmtvannstank

VVB er lokalisert i kjøkkenskap.  
Berederen er på ca 116L (1993 mod) og er tilkoblet det elektriske ledningsnett via stikkontakt.  
Det er ikke sluk i rommet hvor berederen er plassert.

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.  
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er tilknyttet strømmettet med stikkontakt.  
Installasjon med stikkontakt var godkjent installasjonsmetode ved montering av berederen.  
Om bereder senere skal byttes, flyttes eller tilsvarende, må det skje i henhold til nye og gjeldende krav.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



## Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftninger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.  
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.



# Tilstandsrapport

## TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entré.  
Automatsikringer.  
7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.  
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

—

Det mangler deksel på lampe på bad.

—

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.

Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

7. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
8. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
9. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnett er utført av sertifisert personell.**

**Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.  
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.**

**Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i leiligheten.  
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarslere/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.  
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

# Tilstandsrapport

- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.

Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

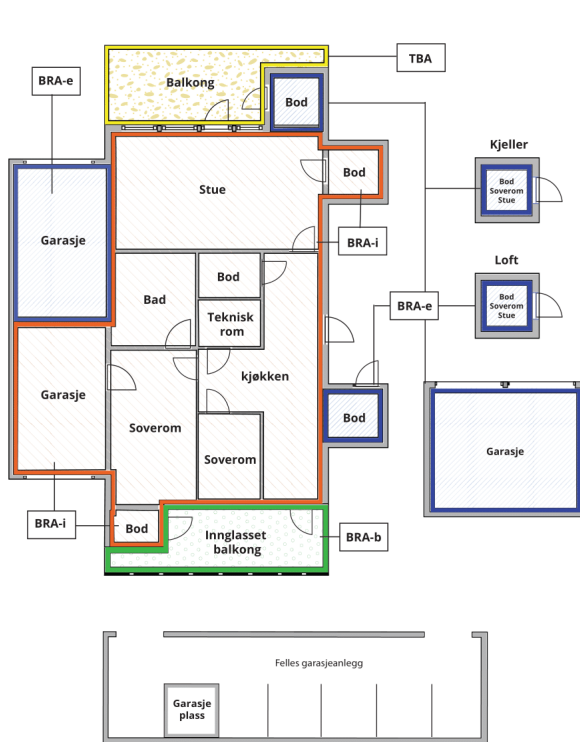
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 2-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 6. Etasje      | 54                            |                             |                            | 54  | 5                               |
| <b>SUM</b>     | <b>54</b>                     |                             |                            |     | <b>5</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>54</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)         | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 6. Etasje | Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad |                             |                            |

### Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.  
Balkongen er målt til ca 5,4 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Innvendig målte arealer.  
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.  
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.  
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).  
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.  
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.  
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.  
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

## Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

## Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

## Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:**

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                                          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------------------------------|------------|------------|
| 2-roms leilighet i 6.etasje med balkong: | 54         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 19.8.2025 | Lars Erik Haga Kåsin | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal               | Kilde                                                                                     | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 73   | 2    |      | 58   | 7291 m <sup>2</sup> | Iflg. Norges<br>Eiendommer - Ambita.<br>Tomtearealet gjelder for<br>det aktuelle Gnr/Bnr. | Festet     |

### Adresse

Grefsenveien 78 D

### Hjemmelshaver

Skarpsno Daisy, Hanna Og Peter Andreas Morells

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0314

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i et meget attraktivt og veletablert boligområdet på Grefsen med kort vei til t-bane, trikk, buss og flybuss. Storo kjøpesenter og nærbutikk i umiddelbar nærhet. Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse med meget ordnede og hyggelige naboforhold. Kort vei til Nydalen, Akerselva og Frysja med meget gode tur, bade- og friluftsmuligheter. Boligen er ideell for den som vil bo sentralt, samtidig som du bor hyggelig i småhus-området med marka i umiddelbar nærhet.

Ikke mange minutter unna med bil fra leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslos største kjøpesentre med ca. 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna boligen.

### Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. XXXXX,- pr. måned (kr. XXXX,- pr. år).

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa- og småhusbebyggelse.

Bygning oppført i 1993 med bærende konstruksjoner og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Etasjeskillere av betong.

Yttervegger oppført med betong/murverk.

Fasader er forblendet med teglstein, malt mur og panel.

Flatt tak tekket med takfolie e.l.

Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                                                                                                                                | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      | Boligen selges som dødsbo.<br>Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfyllt.                                                         | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  |      | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm. | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Megler            |      | Ikke oversendt - Megleropplysninger                                                                                                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse                                                                  | Gjennomgått      |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 03.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JV6279>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon





Oslo kommune

## PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Holm, Ulset, Kvalstad A/S  
Økernveien 213

0584 OSLO

Arkivnr.  
910101083

Journr.  
92/300475

Saksbeh.  
Britt Eikholt

Dato  
15. april 1992

Arbeidssted : 073/0002 Ogmundsvei 18 B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Maridalsveien 91, 0405 OSLO  
Arbeidets art: PÅBYGG+TILLB. - ELDREBOLIG

### APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet  
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-5-6-7-8-9-10-11 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 15.04.92.

Det vises til brannvesenets ekspedisjon av 11.10.91, kfr. vedlagte gjenpart. De stilte betingelser må følges.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer skal tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 53.

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 52, samt at reguleringsbestemmelsenes § 6 må følges.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til ulempe for naboer.

Utomhusplan (grøntanlegg) for den ubebygde del av tomten må sendes inn.

Biloppstillingsplasser må opparbeides i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 4. Det må sendes inn egen byggemelding for parkeringsanlegget. Brukstillatelse for eldreboligene vil ikke bli gitt før byggetillatelse for dette foreligger.

Det er innkommet protester.

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



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

01. Ansvarshavende må være godkjent.
02. Statistiske beregninger må være innsendt og godkjent.
03. Arbeidstilsynets godkjennelse må foreligge.
04. Forskriftsmessig situasjonskart må være innsendt og godkjent.
05. Reguleringsplanen må være godkjent.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

Svein Oddby  
Seksjonsleder

Britt Eikholt  
Avd.ark.





Oslo kommune



Nils M. Kleppe  
c/o Backe Furuseth A/S  
Postboks 28 Stovner  
0913 OSLO

|             |                  |         |
|-------------|------------------|---------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr. |
| 531.42      | 910101083        | 93/5551 |

|            |               |                  |
|------------|---------------|------------------|
| Deres ref. | Vår saksbeh.  | Dato             |
|            | Britt Eikholt | 12. februar 1993 |

Arbeidssted : 073/0002 Ogmunds vei 18 B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Maridalsveien 91, 0405 OSLO  
Arbeidets art: TIL-/PÅBYGG - ELDREBOLIG

## BYGGETILLATELSE

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder:

### Hele arbeidet.

Påvisning: De må underrette Plan- og bygningsetaten når påvisningen ønskes.

Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i Plan- og bygningsetaten varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.

Grunnbesiktigelse: Før forskaling tar til, skal ansvarshavende varsle Plan- og bygningsetaten for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.

Kontroll av beliggenhet: Når forskaling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal Plan- og bygningsetaten varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 66 20 20.

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

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.



5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 09.00 til 14.30, tlf. 66 20 20.

Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende innsende skriftlig melding på vedlagte skjema. Plan- og bygningsetaten vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes og skriftlig melding herom må innsendes innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstempelt av Plan- og bygningsetaten og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f.eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m.v. har ansvarshavende tilsvarende plikter. Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være til stede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

Svein Oddby  
Seksjonsleder

Britt Eikholt  
Avd.ark.I





Oslo kommune



Holm, Ulset, Kvalstad A/S  
Økernveien 213

0584 OSLO

Arkivnøkkel  
531.3

Vår ref/mappenr.  
910101083

Journr.  
93/2532

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Britt Eikholt

Dato  
21. januar 1993

Arbeidssted : 073/0002 Ogmundsvei 18 B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Maridalsveien 91, 0405 OSLO  
Arbeidets art: PÅBYGG+TILLB. - ELDREBOLIG

### TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte ~~og~~ kart med vår påtegning av 21.01.93 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Da det bare var sendt inn ett eksemplar av kartet blir dette beholdt i vårt arkiv.

Tidligere kart med vår påtegning av 15.04.92 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

Svein Oddby  
Seksjonsleder

Britt Eikholt  
Avd.ark.I

*Ikke gebyr.  
Vært krav.*



Oslo kommune



Holm, Ulset, Kvalstad A/S  
Økernveien 213

0584 OSLO

|             |                  |                |
|-------------|------------------|----------------|
| Arkivnøkkel | Vår ref/mappenr. | Journr.        |
| 531.3       | 910101083        | 94/851         |
| Deres ref.  | Vår saksbeh.     | Dato           |
|             | Britt Eikholt    | 8. januar 1994 |

Arbeidssted : 073/0002 Ogmunds vei 18B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Maridalsveien 91, 0405 OSLO  
Arbeidets art: PÅBYGG+TILB. - ELDREBOLIG

### TILLEGGSAPPROBASJON

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel nr. 12-15-16-17-18-19-20 samt brev av 25.11.93 og 21.12.93 approberes under henvisning til tidligere approbasjon og på følgende vilkår:

Legekantor i underetasjen må branncelleisoleres som bygget forøvrig.

Tidligere approberte tegninger med våre stempel nr. 1-6-7-8-9-10-11 utgår og må makuleres.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

  
Odd Hanche-Olsen  
Fung. seksjonsleder

  
Britt Eikholt  
Avd.ark.I





Oslo kommune



Senior Senter A/S  
Maridalsveien 91

0405 OSLO

Nils M. Kleppe  
c/o Backe Furuseth A/S  
Pb 28 Stovner  
0913 OSLO

Arkivnøkkel  
531.43

Vår ref/mappenr.  
910101083

Journr.  
93/52546

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Ingar Bue

Dato  
20. oktober 1993

Arbeidssted : 073/0002 Ogmunds vei 18B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Maridalsveien 91, 0405 OSLO  
Arbeidets art: PÅBYGG+TILLB. - ELDREBOLIG

## BRUKSTILLATELSE

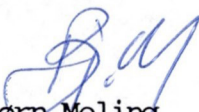
Midlertidig brukstillatelse kan gis for 3.etg.

1. Det er foretatt forandringer i forhold til de approberte tegningene. Korrigerte plan- og fasadetegninger må innsendes i 2 eksemplarer og søkes godkjent.
2. Ny dør fra rom merket disponibelt direkte til trappehus må stenges, og rømning til korridor.
3. Trapperomsdører må få selvlukkere og i trapperom i søndre fløy må det anordnes trappetrinn.
4. Markeringslys må oppsettes over dør som deler korridor (rømningsvei).
5. Dører til nytt trapperom må holdes avstengt eller påsettes selvlukkere i etasjene under 3.etg. inntil det øvrige bygget er ferdig.
6. Rømningsvei til det fri gjennom trappehus må avstenges slik at rømning ikke ledes nedover i etasjene som ikke er ferdig.
7. Brannvarslingsanlegg m.m. må være klart og serviceavtale opprettes etter brannvesenets krav av 11.10.91.
8. Røykventilasjon må være i orden i trappehus.

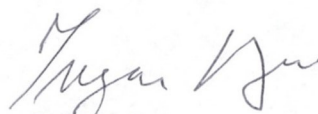
9. Inngangsparti fra Grefsenveien må planeres ferdig og hindring, gjerde/  
beplantning e.l. oppsettes i skråning mot nabo i nord-vest.

De branntekniske krav må være i orden før innflytting.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avd. vest



Bjørn Meling  
Overingeniør



Ingar Bue  
Avd.ing. II





Oslo kommune



Senior Senter A/S  
Postboks 4216 Torshov

0401 OSLO

Kleppe, Nils M.  
Postboks 772 Sentrum

0106 OSLO

Arkivnøkkel  
531.7

Vår ref/mappenr.  
910101083

Journr.  
96/62380

Deres ref.

Vår saksbeh.  
Øyvind Nesbakken

Dato  
19. september 1996

Arbeidssted : 073/0002 Ogmunds vei 18B  
Byggherre : Senior Senter A/S, Postboks 4216 Torshov, 0401 OSLO  
Arbeidets art: PÅBYGG+TILLB. - ELDREBOLIG

## FERDIGATTEST

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

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest

*Bjørn Meling*  
Bjørn Meling  
Overingeniør

*Øyvind Nesbakken*  
Øyvind Nesbakken  
Ing.I

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





OSLO KOMMUNE  
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

|                                         |                                                     |            |              |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------|--------------|
| Arbeidssted<br>(Matrisenummer, adresse) | 073/0002 Ogmunds vei 18B                            | Journalnr. | 91/101083 SB |
| Arbeidets og bygningens art             | PÅBYGG+TILLB. - ELDREBOLIG                          | Innlevert  | 24,04,91     |
| Byggherre                               | Senior Senter A/S, Postboks 4216 Torshov, 0401 OSLO |            |              |
| Anmelder                                | Holm,Ulset,Kvalstad A/S, Økernveien 213, 0584 OSLO  |            |              |

|                 |                 |    |  |    |  |    |  |    |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------------|-----------------|----|--|----|--|----|--|----|--|-----|--|--|--|--|--|--|--|
| <del>1</del>    | <del>16</del> ✓ | 31 |  | 46 |  | 61 |  | 76 |  | 91  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>2</del>    | <del>17</del> ✓ | 32 |  | 47 |  | 62 |  | 77 |  | 92  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>3</del>    | <del>18</del> ✓ | 33 |  | 48 |  | 63 |  | 78 |  | 93  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>4</del>    | <del>19</del> ✓ | 34 |  | 49 |  | 64 |  | 79 |  | 94  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>5</del>    | <del>20</del> ✓ | 35 |  | 50 |  | 65 |  | 80 |  | 95  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>6</del>    | 21              | 36 |  | 51 |  | 66 |  | 81 |  | 96  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>7</del>    | 22              | 37 |  | 52 |  | 67 |  | 82 |  | 97  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>8</del>    | 23              | 38 |  | 53 |  | 68 |  | 83 |  | 98  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>9</del>    | 24              | 39 |  | 54 |  | 69 |  | 84 |  | 99  |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>10</del>   | 25              | 40 |  | 55 |  | 70 |  | 85 |  | 100 |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>11</del>   | 26              | 41 |  | 56 |  | 71 |  | 86 |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>12</del> ✓ | 27              | 42 |  | 57 |  | 72 |  | 87 |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>13</del>   | 28              | 43 |  | 58 |  | 73 |  | 88 |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>14</del>   | 29              | 44 |  | 59 |  | 74 |  | 89 |  |     |  |  |  |  |  |  |  |
| <del>15</del> ✓ | 30              | 45 |  | 60 |  | 75 |  | 90 |  |     |  |  |  |  |  |  |  |

Jnr. 91/1083  
22/4-92  
Sendes oppmålingsvesenet

Byggetillatelse kan gis. 10.2.93 BB

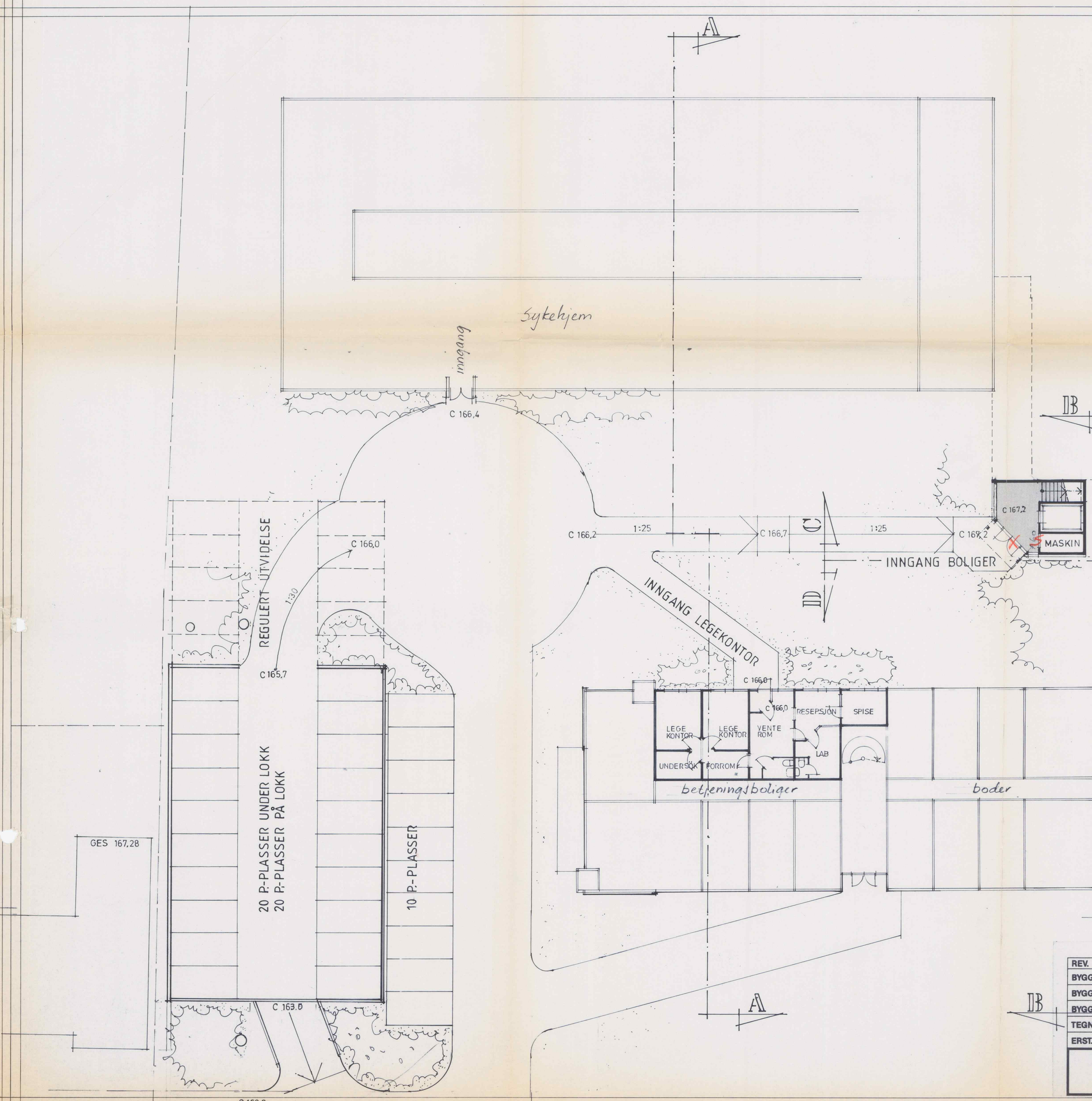
SEND BYGGETILLATELSE

Hele ark.  
12.93. 3P

12/2-93 LW

App. 15/4 - 92 Igangs. 12/2 - 93 Tatt i bruk. 20/10 - 93





MOTTATT  
29. NOV. 93  
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

TILBYGG 38m2 BTA (HALV-ETG)

12

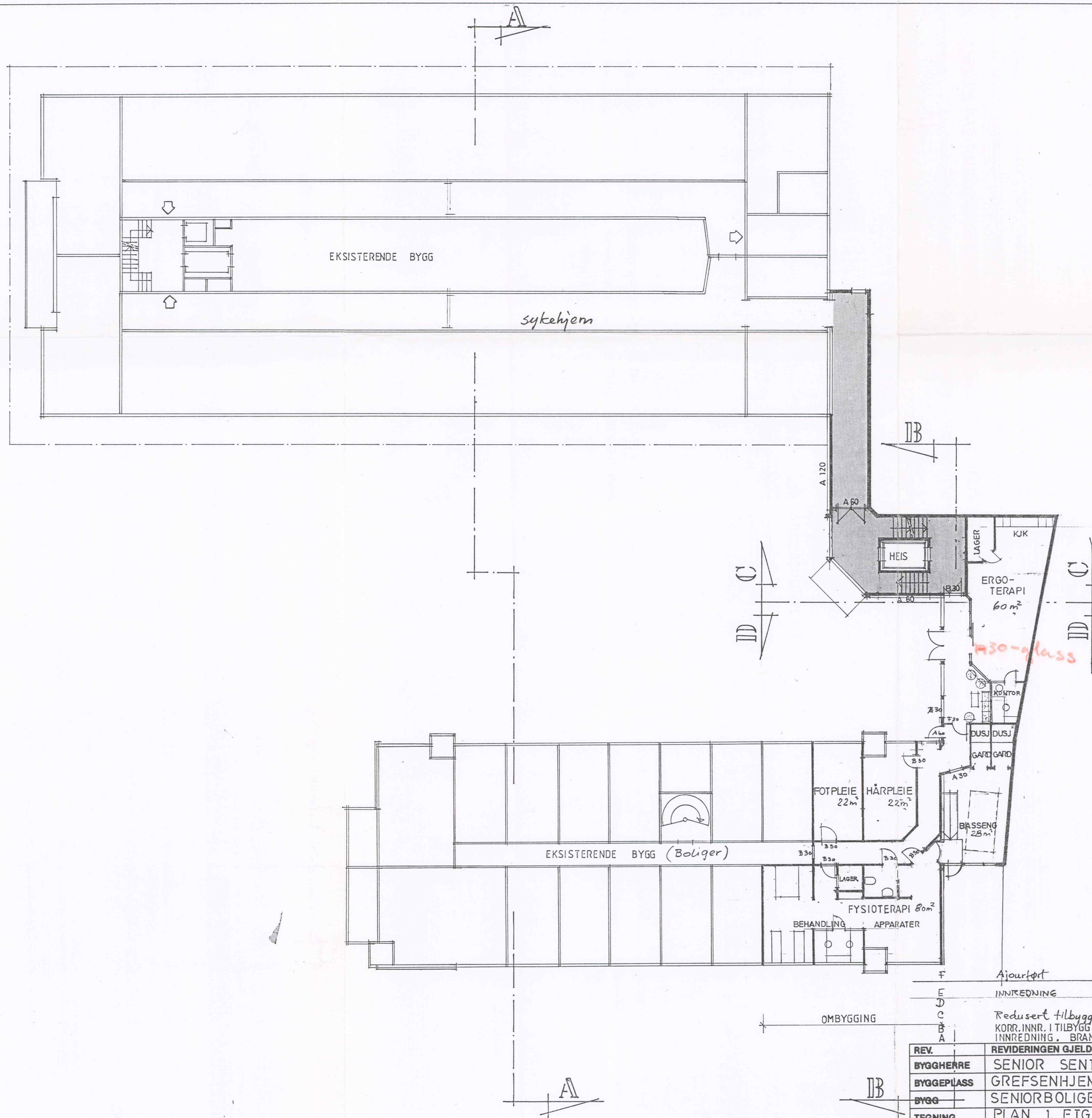
D Ajourført  
C  
B Legekontor  
A Garasje/parkering. c-høyder adkomst

12.11.93  
08.02.93  
27/11-92  
22/6-92

| REV.         | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN.    | DATO     |
|--------------|----------------------|-----------|----------|----------|
| BYGGHERRE    | SENIOR SENTER        |           |          | 16.04.91 |
| BYGGEPASS    | GREFSENHJEMMET       |           | SIGN.    | 08.02.93 |
| BYGG         | SENIORBOLIGER        |           | GODKJ.   | 27/11-92 |
| TEGNING      | PLAN U-ETG           |           | MÅL      | 1:200    |
| ERST. FOR/AV | PROSJEKT NR.         | ARKIV NR. | TEGN NR. | 2        |

**arkitektene holm•ulset•kvalstad as**  
Økernveien 213 • 0584 Oslo 5 • Telefon: (02) 65 92 90 • Telefax: (02) 65 34 24





MOTTATT  
23. DES. 1994  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TILBYGG 226 m²  
BYGN. BRANNKL. 2

19

|   |                           |     |          |
|---|---------------------------|-----|----------|
| F | Ajourført                 | all | 12.11.93 |
| E | INNREDNING                | all | 29.03.93 |
| D |                           | all | 08.02.93 |
| C | Redusert tilbygg m.m.     |     | 12.05.92 |
| B | KORR. INNR. I TILBYGG     |     | 19.06.91 |
| A | INNREDNING, BRANNKLASSER. |     | 23.05.91 |

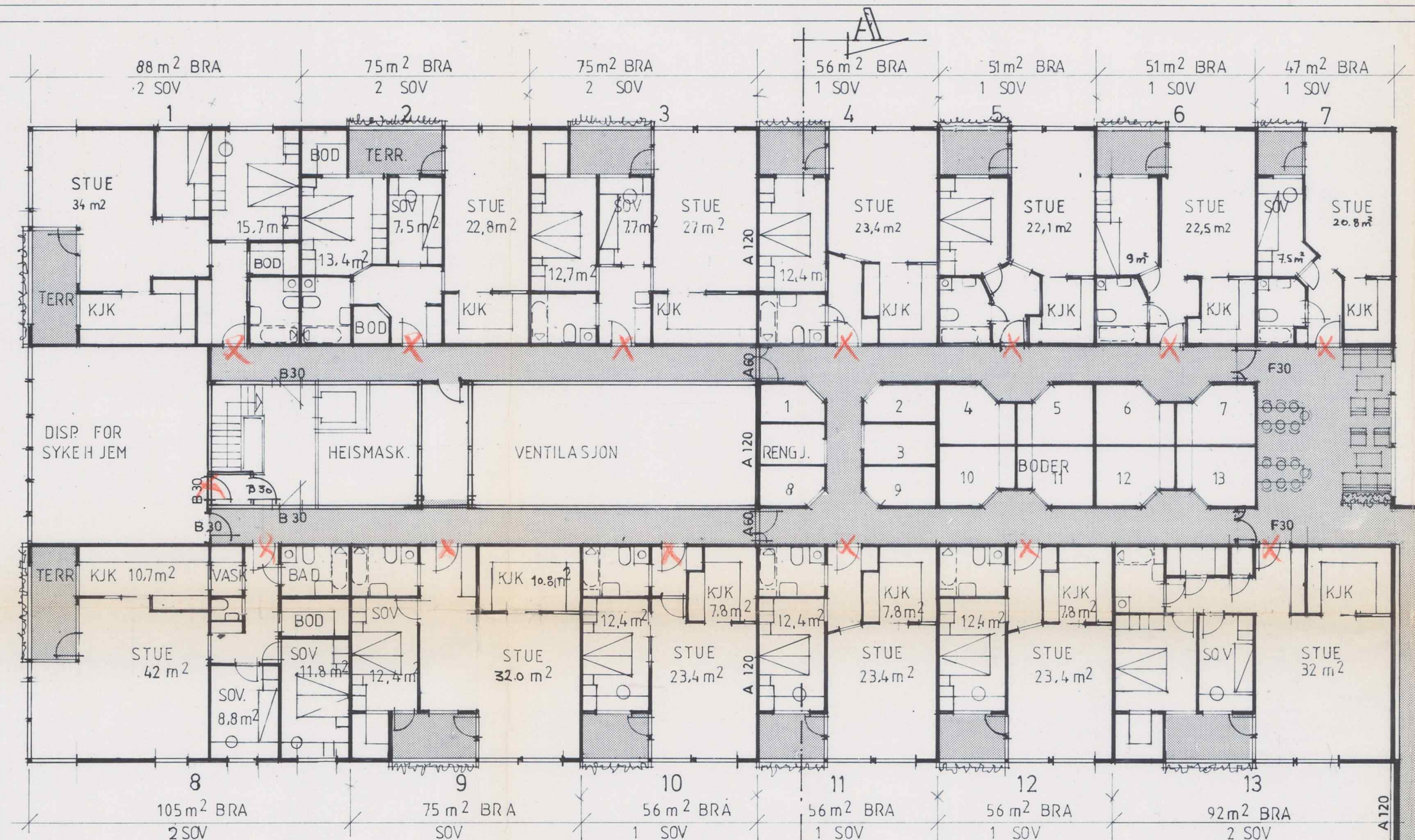
| REV.         | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN.    | DATO     |
|--------------|----------------------|-----------|----------|----------|
| BYGGHERRE    | SENIOR SENTER        |           | DATO     | 16.04.91 |
| BYGGEPLASS   | GREFSENHJEMMET       |           | SIGN.    |          |
| BYGG         | SENIORBOLIGER        |           | GODKJ.   |          |
| TEGNING      | PLAN 1. ETG.         |           | MÅL      | 1:200    |
| ERST. FOR/AV | PROSJEKT NR.         | ARKIV NR. | TEGN NR. | 3        |

arkitektene holm•ulset•kvalstad as  
Økermveien 213 • 0584 Oslo 5 • Telefon: (02) 65 92 90 • Telefax: (02) 65 34 24









DØRER TIL KORRIDORER B 30

BYGNINGSBRANNKLASSE 2

SYKEHJEM PÅBYGG 1210 m² BTA  
SYKEHJEMMETS DEL ER TRUKKET FRA

MOTTATT  
29. NOV. 93  
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN

BYGNINGSBRANNKLASSE 3  
(DENNE ETG)

TILBYGG 220 m² BTA

INNGANG

GREFSENVEIEN

BYGNINGSBRANNKLASSE 3

BETJENINGSBOLIG PÅBYGG 699 m² BTA

INNGANG

AVFALL

FELLES STUE

INNEØY

REVISERT 11.4.99

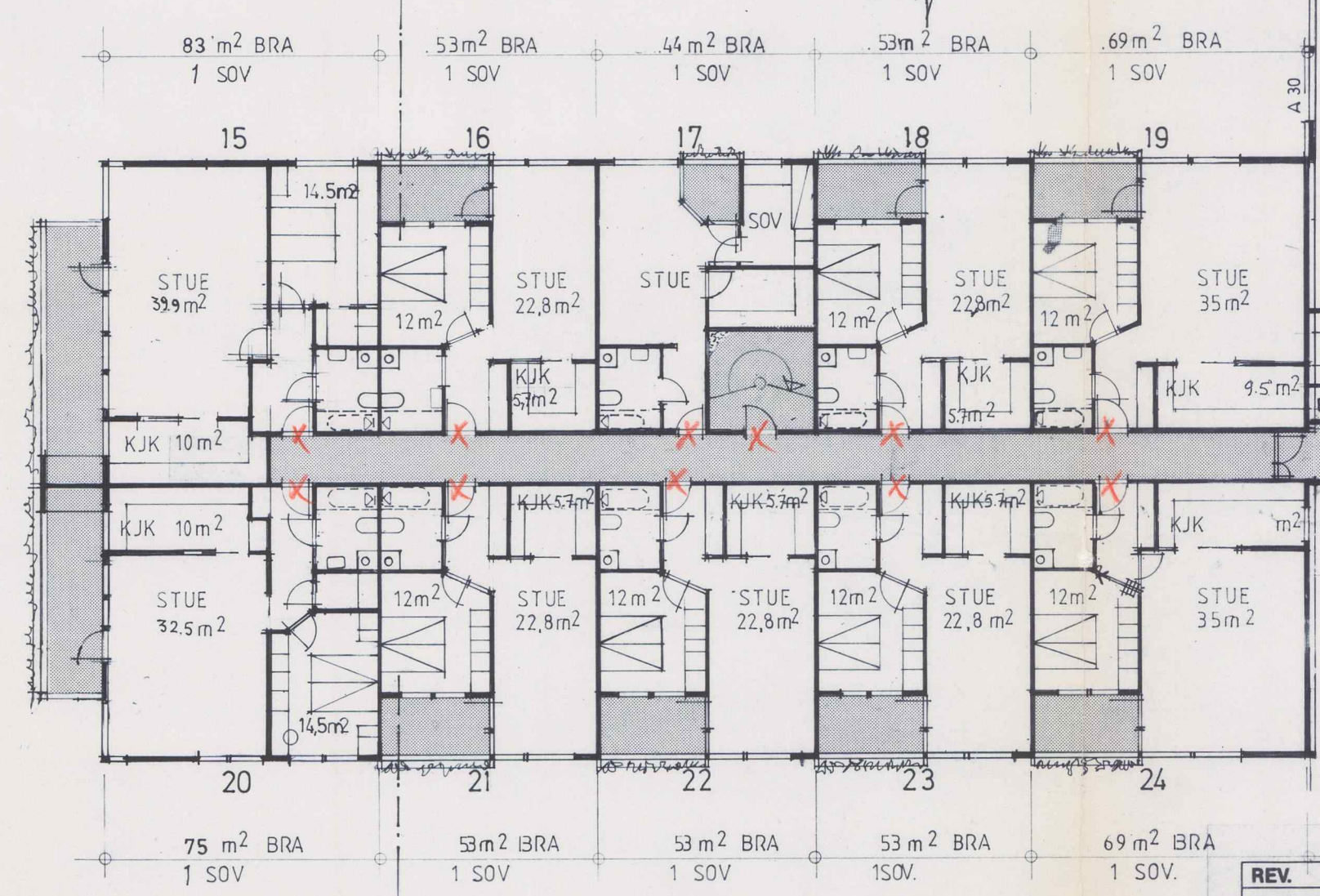
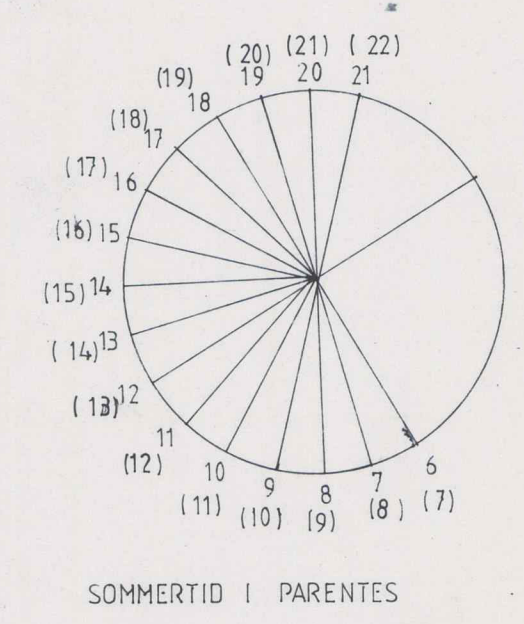
AJOURFØRT, BRANNKL.

INNEØY

INNEØY

INNEØY

INNEØY

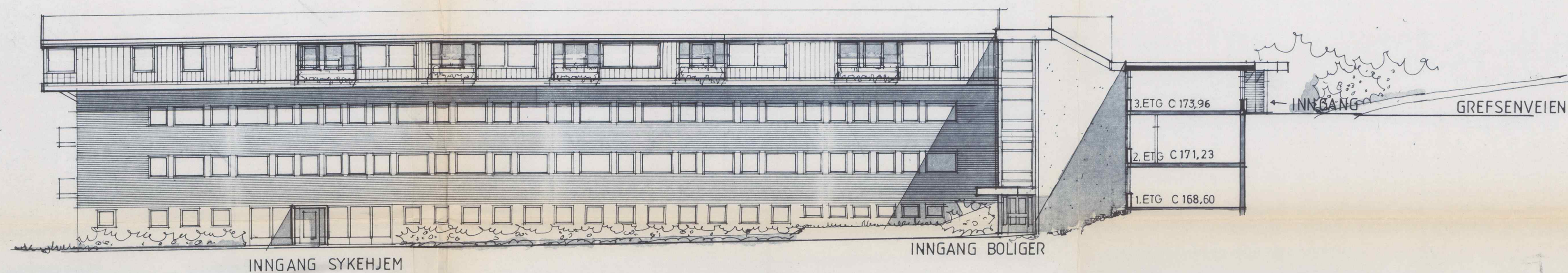


| REV.         | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN.    | DATO     |
|--------------|----------------------|-----------|----------|----------|
| BYGGHERRE    | SENIORSENTER AS      |           | DATO     | 16.04.91 |
| BYGGEPLASS   | GREFSENHJEMMET       |           | SIGN.    | al       |
| BYGG         | SENIORBOLIGER        |           | GODKJ.   |          |
| TEGNING      | PLAN 3. ETG.         |           | MÅL      | 1:200    |
| ERST. FOR/AV | PROSJEKT NR.         | ARKIV NR. | TEGN NR. | 5        |

arkitektene holm•ulset•kvalstad as  
Økernveien 213 - 0584 Oslo 5 - Telefon: (02) 65 92 90 - Telefax: (02) 65 34 24

15  
12.18.93  
08.02.93  
02.10.92  
12.05.92  
23.05.91

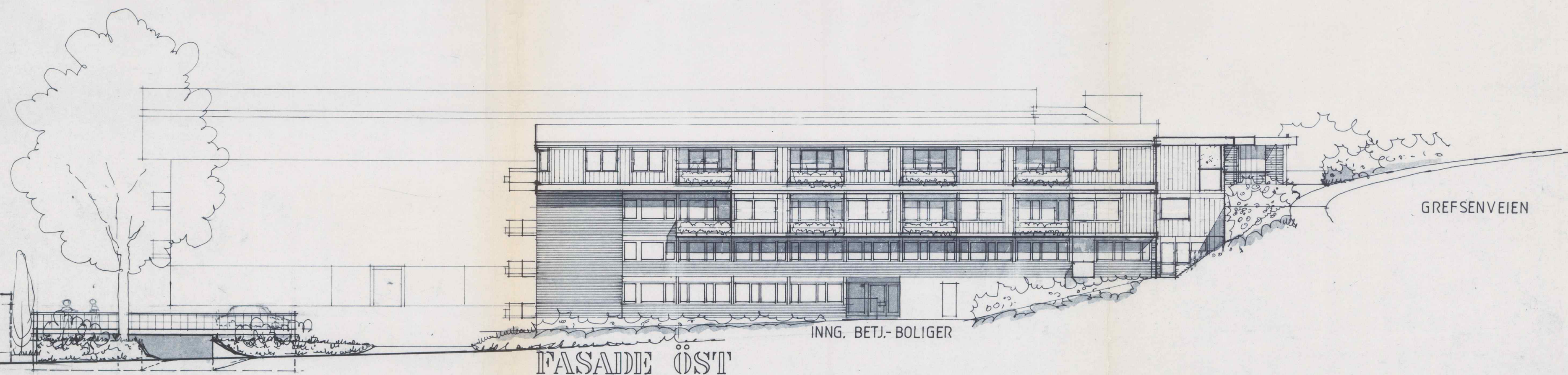




FASADE ØST

SNITT C-C

MOTTATT  
29. NOV. 93  
PLAN-OG BYGNINGSSETATEN



FASADE ØST

C Ajourført  
B  
A

| REV.         | REVIDERINGEN GJELDER | T/F LISTE | SIGN.    | DATO     |
|--------------|----------------------|-----------|----------|----------|
| BYGGHERRE    | SENIOR SENTER        |           | DATO     | 16.04.91 |
| BYGGEPLASS   | GREFSENHJEMMET       |           | SIGN.    |          |
| BYGG         | SENIORBOLIGER        |           | GODKJ.   |          |
| TEGNING      | FASADER              |           | MÅL      | 1:200    |
| ERST. FOR/AV | PROSJEKT NR.         | ARKIV NR. | TEGN NR. | 7        |

arkitektene holm•ulset•kvalstad as

Økernveien 213 • 0584 Oslo 5 • Telefon: (02) 65 92 90 • Telefax: (02) 65 34 24



LUMON NORGE AS  
Postboks 83 Skjetten  
2026 SKJETTEN

Deres ref.:  
Hans Petter Gløersen

Vår ref. (saksnr.):  
201409179 - 7  
**Oppgis alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Edvard Bondi Knowles

Dato: 09.02.2024

Adresse: GREFSENVEIEN 78  
Tiltakshaver: GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE  
Tiltakstype: Alders-/sykehjem  
Eiendom: 73/2/0/0  
Søker: LUMON NORGE AS  
Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Grefsenveien 78

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger - Grefsen Senior Senter, mottatt 10.01.2024.**

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

## Godkjente tegninger og kart

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409179 |            |            |        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|------------|--------|
| Beskrivelse                                                                 | Tegningsnr | Dato       | PBE-id |
| Situasjonsplan                                                              |            | 20.06.2014 | 1/15   |
| Snitt                                                                       |            |            | 1/16   |
| Fasade mot vest                                                             | 501        | 10.06.2014 | 1/17   |
| Fasade mot sør                                                              | 502        | 10.06.2014 | 1/18   |
| Fasade mot øst                                                              | 503        | 10.06.2014 | 1/19   |

## Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.



§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Edvard Bondi Knowles - saksbehandler**

**Gaute Dekko - prosjektleder**

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs  
Plass, 0129 OSLO



EMERA NO2 AS  
Emera Oslo Øst v/Vetle Høystad Rødje  
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR  
E-post: vetle.rodje@emera.no

Deres ref.: 02250101 .

Vår ref.: 5335-1-58

Dato: 27.08.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Grefsen Senior Boligsameie  
Organisasjonsnr: 983522564  
Seksjonseier: Skarpsno (bo), Daisy  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 58  
Adresse: Grefsenveien 78 D, 0487 OSLO  
Seksjonsnummer: 58  
Gnr. 73  
Bnr. 2

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 85789095.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Klausul om alder (50 år) i vedtektene § 2. Kopi av side 1 av kjøpekontrakten må sendes forretningsfører sammen med melding om salg. Styret vil ikke kunne gi sin godkjennelse av ny eier før denne foreligger. Utleie av seksjonen må underrettes skriftlig til sameiets styre. Jfr. § 2 (3) i vedtektene. Alle inngangsdører til senteret er låst, og dette kan skape problemer ved visning. Selskapet disponerer noen garasjeplasser i nytt parkeringshus for Grefsenhjemmet. Garasjeplass tildeles etter søknad til styret. Garasjeplass følger ikke leiligheten ved salg. Feste kontrakt: Grefsen Senior Senter er et boligsameie bygget på taket av Stiftelsen Grefsenhjemmets 2 bygninger, og Seniorsentret betaler etter avtale ingen andel av festeavgiften. Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Ved inn- og utflytting eller ved transport av møbler etc., plikter beboer å passe dørene slik at uvedkommende ikke kan komme inn i huset. Flyttefolk og andre transportører må ikke se Det ble vedtatt på årsmøtet i 2025 at vinduene skal males i år. Kostnadene fordeles etter brøk og faktureres som et engangsbetrag.

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenr.:         | 98208283863           |
| Lånetype:        | Annuitetslån          |
| Rentesats:       | 6,95%                 |
| Restsaldo        | 5 910 714,00          |
| Innfrielsesdato: | 30.07.2048            |
| Type rente:      | Flytende rente        |
| Terminer i året: | 12                    |

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

## Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 337,00,-

**Herav:**

Felleskostnader  
Kabel-tv

Pr. dags dato  
3 897,00  
440,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

**Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 756,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 13 353,-  |
| Annen formue:                    | 44 745,-  |
| Gjeld:                           | 191 671,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Obos-Banken AS</b> |
| Lånenummer:       | 98208283863           |
| Restsaldo:        | 162 549,79            |
| Kapitalkostnader: | 1 182,90              |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 162 549,79,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Gry Sundet pr. e-post: [gry.sundet@obos.no](mailto:gry.sundet@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Erland Omsveen, e-post: [greffseniorsenter@styrerommet.no](mailto:greffseniorsenter@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).



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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24





# VEDTEKTER

for

Grefsen Senior Boligsameie org. Nr:983522564>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Nye vedtekter vedtatt på ordinært sameiermøte 30. april 2002.

Endret i ordinært sameiermøte 27. april 2005.

Endret i ordinært sameiermøte 5. mars 2013.

Endret i ekstraordinært sameiermøte 7. mai 2014.

Endret i henhold til vedtak om navnebytte på sameiet i ordinært sameiermøte 10. mars 2015.

Endret i ordinært årsmøte 11.april 2018, i henhold til ny lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr: 91,

Endret i ordinært årsmøte 20.mai 2020, i henhold til nye tilføyelser i lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 nr: 91,

Endret i årsmøte 08.05.2025. Ref. Protokoll.

## **§ 1. Innledende bestemmelser**

### **§ 1-1 Navn og opprettelse**

Sameiets navn er Grefsen Senior Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 2.mai 2003.

### **§1-2 Hva sameiet omfatter.**

- (1) Sameiet består av 33 boligseksjoner på eiendommen gnr. 73, bnr 2 i Oslo kommune. Sameiet har en klar senior profil og sameiere må være fylt 50 år.
- (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonert tilleggsdel består av bod.
- (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal

### **§ 1-3 Sameiebrøk .**

- (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.
- (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal og boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

### **§1-4 Eierforhold.**



Eiendommen gnr.73, bnr. 2 i Oslo Kommune består Grefsenhjemmet (Sykehjem), Ogmunds vei 18 B's 74 sykehjemsseksjoner og Grefsen Senior Boligsameie, Grefsenveien 78 D's 33 selveierseksjoner (seniorboliger) Disse enheter danner til sammen sameiet Grefsenveien 78D/Ogmundsvei 18B. Da dette sameiet ikke er registrert i Brønnøysundregisteret har det heller ikke noe organisasjonsnummer Råderettsformen er forøvrig hjemlet i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr.91. Ovennevnte sameie ledes av et styre på 5 personer Grefsen senior Boligsameie er representert i styret med 2 personer. Styret trer sammen når en av partene finner det nødvendig.

## **§ 2 Rettslig disposisjonsrett**

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:
  - a) staten,
  - b) fylkeskommuner,
  - c) kommuner,
  - d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
  - e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
  - f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte
- (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i §2.5. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

## **§ 2-1 Godkjenning av ny eier**

- (1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

## **§2-2 Godkjenning av leier**

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- 2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **§3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **§ 3-1 Rett til bruk**

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
- (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing (se paragraf 11), boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.



- (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
- (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **§ 3-2 Ordensregler og dyrehold**

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **§ 4. Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet har 0,6 parkeringsplasser pr. boenhet i Grefsen hjemmets parkeringshus. Dette er beskrevet i endring av reguleringsplan for Grefsen hjemmet S-3720 vedtatt 5. mai 1999 av plan og bygningsetaten i Oslo kommune. Disse parkeringsplassene er ikke knyttet opp mot noen seksjoner men kan disponeres av beboer i Grefsen Senior Boligsameie etter søknad til styret. Ubenyttede parkeringsplasser disponeres av Grefsen hjemmet. Parkeringsplassene kan ikke leies ut.

### **§ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.



- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **§ 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **§ 6-1 Felleskostnader**

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk (for eksempel kabel-TV og bredbånd).
- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **§ 6-2 Betaling av felleskostnader**

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **§ 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **§ 7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23 Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

## **§ 8. Styret og dets vedtak**

### **§ 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Sameiet skal også ha en valgkomité og en huskomité som velges på årsmøtet samtidig med styret.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styreleder velges for ett år.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **§ 8-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs, og minst tre ganger i året. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **§ 8-3 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.
- (2) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal

### **§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **§ 8-5 Inhabilitet**

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

## **§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **§ 9. Årsmøtet**

### **§ 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **§ 9-3 Innkalling til årsmøte**

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

#### **§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: ☐ behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **§ 9-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



### **§ 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **§ 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - g) endring av vedtektene
- (3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **§ 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

- (2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **§ 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **§ 9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **§ 10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### **§ 10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **§ 10-3 Forsikring**

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

## **§ 11 Retningslinjer for innglassing av verandaer/terrasser**

Det forutsettes at innglassing skjer i henhold til det til enhver tid gjeldende lov- og forskriftsverk. For å sikre en enhetlig fasade, skal styret under enhver omstendighet forelegges en søknad, hvor valg av løsning og materialer fremgår. Slik godkjenning fratar imidlertid ikke seksjonseieren ansvar for at tiltaket tilfredsstiller sameiets vilkår for innglassing. Etter innglassing må styret forelegges dokumentasjon av påbygningsmyndighetens godkjenning, samt dokumentasjon på størrelsen av det innglassede arealet. Den angjeldende tiltakshaver må selv bære samtlige utgifter som er knyttet til tiltaket. Etter innglassing overtar den angjeldende sameier alt ansvar for ytre og indre vedlikehold av det innglassede området.

## **§ 12 Diverse opplysninger**

### **§ 12-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.



- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **§ 12-2 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **§ 12-3 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



## **HUSORDENSREGLER MED BRUKERORIENTERING FOR GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE**

Revidert og vedtatt av styret i sameiet 18.09.2014

Revidert i henhold til vedtak om navnebytte på sameiet 10.03.2015

Revidert og vedtatt av styret i sameiet 02.03.2016

Revidert og vedtatt av styret i sameiet, nytt punkt 22 om parkering, samt  
innholdsfortegnelse. 20.11.2017

Revidert og vedtatt av styret i sameiet, nytt punkt om begrensning av utleietid for  
gjesterommet. 09.05.2018.

Revidert og vedtatt av styret i sameiet 07.01.2020



## INNHOLDSFORTEGNELSE

| Pkt.                                             | Side |
|--------------------------------------------------|------|
| 1. Formål.....                                   | 3    |
| 2. Generelt.....                                 | 3    |
| 3. Utgangsdørene.....                            | 3    |
| 4. Ro.....                                       | 3    |
| 5. Fellesarealer.....                            | 3    |
| 6. Lufting.....                                  | 4    |
| 7. Balkonger.....                                | 4    |
| 8. Leiligheten.....                              | 4    |
| 9. Husdyrhold.....                               | 5    |
| 10. Skilting og nøkkler.....                     | 5    |
| 11. Avfall.....                                  | 5    |
| 12. Forespørsler, forslag og klager.....         | 6    |
| 13. Heis.....                                    | 6    |
| 14. Elektrisk anlegg.....                        | 6    |
| 15. Vann.....                                    | 7    |
| 16. Avløp.....                                   | 7    |
| 17. Fellesstue (Storstua).....                   | 7    |
| 18. Gjesterom.....                               | 7    |
| 19. Oppslagstavler.....                          | 8    |
| 20. Brannsikring.....                            | 8    |
| 21. Kjøkkenhette over komfyren.....              | 8    |
| 22. Regler for tildeling av parkeringsplass..... | 8    |
| 23. Sluttbemerkninger.....                       | 9    |



## 1. FORMÅL.

HUSORDENSREGLENE MED BRUKERORIENTERING SKAL SIKRE ET GODT OG TRYGT BOMILJØ, SPESIELT BEREGNET FOR SENIORER OG DER ALLE KAN TRIVES.

## 2. GENERELT.

Beboerne plikter å følge vedtektene og husordensreglene med brukerorientering for Grefsen Senior Boligsameie. Beboerne i hver enkelt leilighet er ansvarlig for at disse overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Eier vil være erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene med brukerorientering og vedtektene for Grefsen Senior Boligsameie, eller mangel på aktsomhet.

## 3. UTGANGSDØRENE

Utgangsdørene skal holdes låst, og må ikke settes ulåst for kortere eller lengre tid uten tilsyn. **Slipp ikke inn folk som ringer på for å få adgang til huset, hvis du ikke vet hvem det er.**

## 4. RO.

Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre beboere.

## 5. FELLESAREALER.

Røykeforbud gjelder i alle våre fellesarealer!

Vår del av hagen er bord og benk like utenfor utgangsdør til den store hagen nede.

Fellesarealene (hage, korridorer og andre felles rom) skal være rene og ryddige. Det er ikke tillatt å sette fra seg personlige ting i fellesarealene. Styret vil da måtte gå til det skritt å fjerne (kaste) private gjenstander som plasseres i felles arealene uten tillatelse. Det er spesielt viktig at rømningsveier ikke blokkeres. Ved søknad til styret kan det gis tillatelse til plassering av for eksempel elektrisk rullestol dersom den er for stor til å ha inne i leiligheten eller boden

Det er ikke tillatt å bruke fellesarealene med vinduer og trapper til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende.

All montering av utstyr på husets fasader, slik som markiser, flaggstenger og lignende, må på forhånd godkjennes av styret.

Dørmatter i korridor forsinket rengjøringsarbeidet. Mattene må tas inn den dagen det er rengjøring (for tiden Torsdager).

"Brann dørene"/røykskillerne i enden av korridoren skal holdes lukket.

Ved flytting inn eller ut av leiligheten, eller ved transport av møbler etc. **plikter leilighetens innehaver å passe dørene ut mot Grefsenveien slik at uvedkommende ikke kan komme inn i huset.** Flyttefolk og andre transportører **må ikke rive fra hverandre armene på dørpumpen, les oppslag på døren..** Sameiet vil kreve erstatning hvis skade oppstår.

## 6. LUFTING.

Lufting av leiligheten skal skje gjennom egne vinduer, **ikke ut i korridor eller fellesrom.**

## 7. BALKONGER.

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene på balkonger.

Blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverkene.

Bruk av kull- eller gassgrill er ikke tillatt av hensyn til brannfaren.

Risting/banking av tepper, klær etc. må ikke foretas fra verandaen. Det skal ikke henges noe over balkongrekkverkene. Lufting/tørking av tøy må foregå inne på den enkeltes balkong.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på balkongen.

Ved maling av balkong og rekkverk er det kun den fargen som har vært brukt før som er tillatt, opplysning om dette fås av styret.

## 8. LEILIGHETEN.

Leiligheten må holdes oppvarmet ved fravær slik at ikke vann og avløp fryser.

Det er ikke tillatt å installere andre varmekilder som for eksempel gasspeis, biopeis eller varmepumpe i leiligheten.

Inngangsdøren til leiligheten er brann dør og må alltid holdes lukket.

Røykdetektorer må ikke fjernes eller kobles ut !

Panelovnene må ikke brukes til å tørke tøy, vær også obs. på at gardiner ikke må henge over ovnene.

Port-telefonen må henges tilbake i **holderen** etter bruk.

Ved flytting inn eller ut av leiligheten, eller ved transport av møbler etc. se punkt 5. Fellesarealer

## 9. HUSDYRHOLD

Husdyrhold tillates vanligvis ikke.

## 10. SKILTING OG NØKKLER.

Navneskilt på dørklokketavle og postkasse bestilles gjennom styret og betales av den enkelte eier. Nøkler som ikke er systemnøkler bestilles av den enkelte eier hos en låseforhandler. Navneskilt til inngangsdør bestilles av den enkelte. Alle skal ha navneskilt på inngangsdør med navn på de som bor i leiligheten.

**Systemnøkler**, det vil si nøkler til hovedinngang fra Grefsenveien og de fleste leiligheter må bestilles gjennom styret. Bestillingen skal gjøres skriftlig og skrives tydelig, gjerne med blokkbokstaver og leilighetsnummer. Kostnadene vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

Hvis en systemnøkkel mistes, må det umiddelbart meldes til styret. Dersom det av denne grunn blir nødvendig å forandre låsesystemet, en omfattende og kostbar oppgave, kan den som har mistet nøkkelen bli gjort økonomisk ansvarlig for hele operasjonen.

Nøkkelkort til garasjen samt "tunnelen" bestilles hos driftssjef på Grefsenhjemmet.

**Ikke** merk nøklene med navn og adresse.

## 11. AVFALL.

Vår bydel praktiserer kildesortering. Vi har egne containere for papir og papp. Husholdningsavfall skal ikke kastes i disse containere. **Papiret må ikke legges i plastposer i papiravfallet.** Husholdningsavfallet deles i tre kategorier: 1. Plast som kastes i blå poser. 2. Matavfall som kastes i grønne poser, disse posene får man gratis i mange matbutikker. 3. Det som ikke passer inn i disse kategoriene kastes i vanlige plastposer som er vrent. Alle plastposer med avfall skal være forsvarlig lukket. Syltetøyglass, metallemballasje til hermetikk, og flasker skal ikke kastes i våre containere men i containere ved returpunkt eller på gjenbruksstasjoner. Containerne



for husholdningsavfall tømmes, for tiden hver torsdag mens containerne for papiravfall tømmes annenhver tirsdag. Avfall må ikke settes ved siden av containerene.

**Lyspærer og lysstoffrør må ikke kastes i søppelcontainer, men legges i pose i vaktmesterrom ved kjøkken i Storstua.**

Alt annet avfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjøring av.

## 12. FORESPØRSLER, FORSLAG OG KLAGER.

Henvendelser til forretningsfører skal skje via sameiets styre.

Styret har egen postkasse ved inngang 1. Henvendelser til styret skal skje skriftlig via denne postkassen. Anonyme eller muntlige henvendelser tas ikke til følge.

Les informasjonsskriv / oppslag på tavlene i gangen.

## 13. HEIS.

Dersom ikke døren går igjen når det er trykket på etasje knappen og den lyser, trykk da på dørlukker knappen ►◄ som er plassert ovenfor de andre knappene.

Inne i heisen finnes en alarmknapp, den er gul og merket med en ringeklokke. Alarmen brukes ved unormal heisestans (for eksempel mellom etasjene), strømstans og lignende. En alarmklokke ringer i heissjakten. Alarmen går til døgnbetjent post på Grefsenhjemmet som varsler fagfolk. Bli rolig i heisen til servicefolk kommer og får dere ut.

## 14. ELEKTRISK ANLEGG.

Sikringsskap finnes i entreen. Her er samlet alle sikringer for leiligheten unntatt hovedsikring som er i et stort sikringsskap ute på gangen sammen med strømmåler for leiligheten. De fleste leilighetene har følgende opplegg:

|                                      |     |       |
|--------------------------------------|-----|-------|
| Teknisk, dvs. komfyr                 | 20A | 4600W |
| Stue, kjøkken, lys og varme etc.     | 15A | 3450W |
| Soverom, entre, lys og varme etc.    | 15A | 3450W |
| Bad, lys, varmekabel og vaskemaskin. | 15A | 3450W |

Jordfeilbryter, bad. Bryter strømmen ved jordfeil (kortslutning).

Jordfeilvarsler. Varsler jordfeil på de andre kursene med pipesignal. Signalet stoppes med Knapp. **Elektriker tilkalles for å rette feil.**

I noen leiligheter er jordfeilvarsleren byttet med jordfeilbryter.

Sikringene er automatsikringer. De virker som brytere, når strømmen er brutt, står bryteren i nedre stilling. Strømmen slås på ved å vippe bryteren opp. Før strømmen slås på, må årsaken til at strømmen ble brutt finnes. Det kan for eksempel være overbelastning (for mye strøm satt på), feil i lampe, ovn, komfyr og lignende. Dersom strømmen er borte i hele leiligheten kan det være hovedsikringen som har slått ut, den er for de fleste leilighetene på 40A og tåler 9200W. Dersom lyset er borte i korridor og andre leiligheter er det total strømstans i området, da kan man ringe **81530400** her gis

det informasjon om årsak til strømstansen. Er årsaken kjent vil man få informasjon om dette og eventuelt hvor lenge strømmen blir borte. Våre rømningsveiskilter vil lyse.

## 15. VANN

I leilighet **1** til og med **13** (vestfløyen) er det hovedkran for vann i oppvaskbenken. Med denne kranen stenges vannet, også tilførsel til varmtvannsbereder.

I leilighet **15** til og med **34** (østfløyen) er det også hovedkran i oppvaskbenken, men denne stenger ikke kaldtvannet på badet, der er det egen stengeventil på alle **kaldtvannrørene**. Dersom det er nødvendig å få stengt kaldtvannet på badet ved for eksempel flytting av rør og tilkoplingssteder så er hovedkranen for hele østfløyen nede på Grefsenhjemmet og man må ta kontakt med vaktmester der.

Det gjøres oppmerksom på at flere forsikringsselskap har regler for avstenging av vann og oppvarming av leiligheten ved lengre fravær. Ved fraflytting eller ved fravær over lengre perioder, skal hovedstoppekran være stengt. Når hovedkranen stenges, må ledningen til varmtvannsbereder tas ut av stikk-kontakten.

## 16. AVLØP

Avløpene skal holdes åpne slik at vann fra kjøkken og bad renner lett ut. Det skal ikke kastes ting i toalettet som kan tette det. Tørk av fett fra stekepanner etc. med husholdningspapir og kast det i matavfallet, før tingene vaskes opp. Det skal heller ikke tømmes kaffegrut i vasken. Dersom det virker som at vannet begynner å renne sakte ut bør man bruke en avløpsrenser, vi vil anbefale å bruke MUDIN som en får kjøpt i rørleggerforetninger, ikke bruk avløpsåpnere i pulverform, noe som kan ødelegge plastrørene. Følg bruksanvisningen nøye. Dersom dette ikke hjelper må man tilkalle rørlegger for å få staket opp rørene. Alle våre avløp føres ut i Grefsenhjemmets avløpssystem før hovedkloakk.

## 17. FELLESSTUE (Storstua).

Denne stuen skal være et møtested og være tilgjengelig i størst mulig utstrekning. Stuen kan leies (lånes) ved spesielle anledninger. Leieønsker meldes i god tid til Huskomiteen ved nøkkelansvarlig, som kan opplyse om leiepris. Stuen må ryddes og vaskes etter bruk, om nødvendig. Brukes det servise, glass og bestikk må dette vaskes opp.

## 18. GJESTEROM.

Leieønsker meldes til Huskomiteen ved nøkkelansvarlig. Gjesterommet kan maksimalt leies for en uke sammenhengende, men med anledning til forlengelse av leieforholdet en uke av gangen dersom det er ledig. Gjesterommet har en dobbeltseng, bad og toalett. Leier må holde egne dyner og puter m/trekk, lakener og håndklær. Rommet må ryddes og vaskes etter bruk.

**Det er forbudt å røyke i rommet. Hund og andre dyr tillattes ikke i rommet.**

Leieønsker meldes i god tid til Huskomiteen ved nøkkelansvarlig, som kan opplyse om leiepris.

## **19. OPPSLAGSTAVLER.**

Vi har en oppslagstavle ved hver utgang mot Grefsenveien. Her vil det alltid være oversikt over hvem som er i styret og huskomiteen. Hvem som er valgt inn i styret og huskomite vil alltid stå i protokoll fra siste årsmøte.

Ta en titt på tavlen, her kan det komme nyttig informasjon.

## **20. BRANNSIKRING.**

I tillegg til røykvarslere og brannslukningsapparat er leilighetene brannsikret med sprinkleranlegg. Det er boligens beboer som er ansvarlig for at batteri i røykvarslere er i orden og at brannslukningsapparatet blir kontrollert. Ett eller flere sprinklerhoder er plassert høyt på veggen i alle rom, entre og bad. Sprinklerhodene må ikke berøres eller skades på noen måte. Hvis brann oppstår, utløses sprinkleranlegget der hvor det brenner. **Husk at ved brann må ikke heiser benyttes.** Vårt område er knyttet til Grefsenhjemmets brannvarslingsanlegg. Ved brann eller brannøvelser ringer det kraftig i korridorer, trapper, Storstue og andre fellesrom samtidig som de to branddørene i vestfløyen lukkes.

## **21. KJØKKENHETTE OVER KOMFYR.**

Kjøkkenhetten over komfyr på kjøkkenet er koblet til vårt felles ventilasjonssystem. Avtrekksviftene går for full hastighet mellom kl.08:00 og kl.09:00 på morgenen. Om ettermiddagen går de for full hastighet mellom kl.15:00 og kl. 17:00. Ellers i døgnet går de for halv hastighet. Kjøkkenhetten har ingen vifte bare et spjeld som åpnes og lukkes, det er viktig at filteret holdes rent (se bruksanvisning som er på side 10). Det må ikke kobles ventilatorer med vifte til dette opplegget da balansen vil bli ødelagt med konsekvenser som at matlukt kommer inn i andre leiligheter.

## **22. REGLER FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASS.**

Sameiet disponerer 0,6 parkeringsplasser pr. bolig i parkeringshuset under Grefsenhjemmet. Disse parkeringsplassene kan tildeles beboere i Grefsen Senior Boligsameie som har bil. Tildeling av parkeringsplass skjer etter søknad til styret i Grefsen Senior Boligsameie. Ved tildeling vil det bli reservert en plass med skilt med bilens registreringsnummer på en av parkeringsplassene i garasjen. Parkeringsplassen er personlig og følger beboer og bil som en enhet. Parkeringsplassen kan ikke leies ut. Parkeringsplassen er ikke knyttet til boligen. Når en person flytter og ikke lenger er beboer i Grefsen Senior Boligsameie og/eller ikke lenger har bil, opphører retten til parkeringsplass og nøkkelkort til garasjen skal leveres til driftssjef på Grefsenhjemmet. For tiden betales det ingen leie for parkeringsplass.



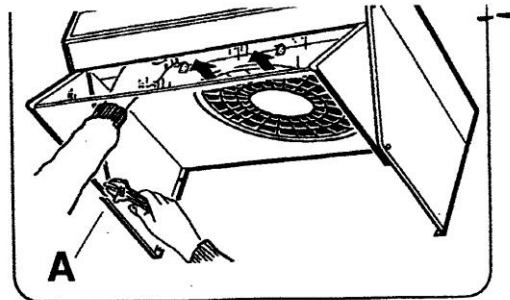
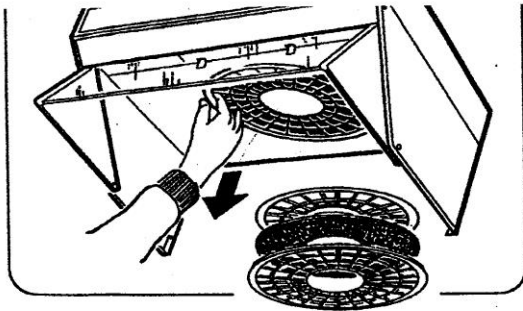
Etter avtale med Grefsenhjemmet, kan de benytte de parkeringsplassene som Grefsen Senior Boligsameie ikke benytter.

## **23. SLUTTBEMERKNINGER.**

Dette dokument er ment som et hjelpemiddel og brukerorientering til sameierne. Spørsmål vedrørende saker som er omtalt her, kan rettes til styret. Her kan også fås hjelp til å påvise sikringer og stoppekraner.

*Styret i Grefsen Senior Boligsameie.*

*07/01/2020*



1 / 4



## BRUKSANVISNING Kjøkkenhette 824

### SLIK BRUKER DU VOLUMHETTEN

Funksjon Fig. 1

- A- Trykk-knapp for belysning  
B- Vrider for spjeld

Spjeldet åpnes ved matlagning. Spjeldet stenges automatisk etter 60 minutter eller ved å vri vrideren til 0.

B!

### VEDLIKEHOLD

#### Rengjøring

Volumhetten tørkes av med fuktet klut og mildt såpevann. Filteret bør rengjøres ca 2 ganger i måneden ved normalt bruk. Ta løs filteret, fig 2. Ta filteret i fra hverandre. Kryst ut fett av filterduken i varmt såpevann. Filterkassetten kan vaskes i oppvaskmaskin eller ved bløtlegging i såpevann.

Noen ganger per år kan volumhetten vaskes innvendig med fuktet klut og mildt såpevann. Filteret trykkes på plass etter rengjøringen.

Fare for brann kan oppstå om volumhetten ikke rengjøres så ofte som angitt.

#### Bytte av lampe / lysrør

Fell ned skjermen. Lampeglasset løsnes ved å trykke sneppene mot fronten, fig 3. Lampen/lysrøret er nå tilgjengelig for bytte. (Kronelys med E14 sokkel / lysrør med sokkel G 23).

#### Justering av frontskjerm

Normalt behøver man ikke etterjustere frontskjermen. Skulle den imidlertid få vanskeligheter med å stå i nedfelt stilling kan mutteren på innsiden av hetten dras til med en skiftenøkkel. Se fig 3 A.

#### OM VOLYMHETTEN IKKE FUNGERER

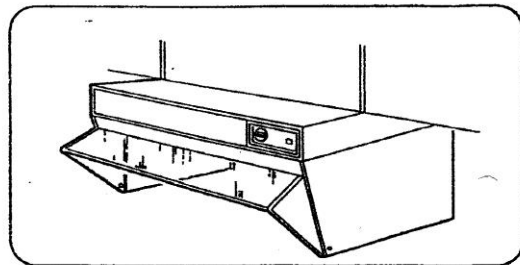
##### Service

Kontroller at sikringen er hel.

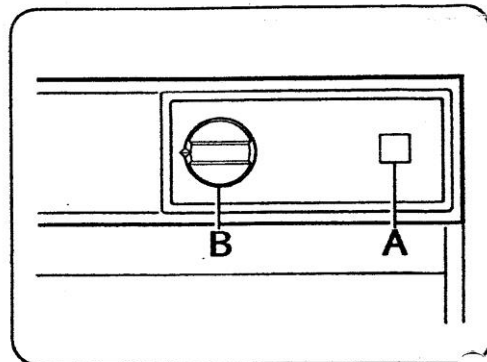
Ring Nimanord, 69252230

Dette produkt omfattes av NEL's gjeldende leveringsbetingelser.

**futurum**  
Futurum AB



1



**VIKTIG.** Ventilasjonen  
For at kaffen skal være  
effektiv må en ventil over  
et vindu være åpen.  
Det må komme luft inn  
for å få luft ut.

# Protokoll til årsmøte 2025 for GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 983522564

Møtet ble avholdt 8. mai kl. 18:00, Storstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Per Omsveen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt. 18 seksjonseiere, inklusive 3 fullmakter.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble Unni Lohne og Per Olav Kristiansen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



## 5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til fratrekk i egenkapitalen.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til fratrekk i egenkapitalen.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000,-

Honorar til huskomiteen foreslås satt til kr. 25.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 175.000,-

✓ Vedtatt.

## 7. Endring i vedtektene

I forbindelse med vannskader som skyldes manglende vedlikehold av sluk og baderomsgulv, ser vi at vedtektene fraskriver eier ansvaret for skifte av sluk.

Det er antagelig basert på en feil og er urimelig at Sameiet skal være kostnadmessig ansvarlig for manglende vedlikehold og utbedring i eier sin leilighet.

Sameiet har ikke tilgang til eller mulighet til å følge opp de enkelte leiligheters sluk.

Kostnaden og oppfølging må tilhøre eier.

### Styrets innstilling

Fjerner teksten i vedtektene paragraf 5-1 (4)

"men ikke utskifting av sluk"

Slik at hele teksten blir:

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av vinduer, veranda og ytterdører til bolig.

Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til skifte av hele vinduet.

Forslag til vedtak:

Vedtektsendring 5-1 (4) som beskrevet over foreslås

✓ Vedtatt.

## 8. Vedlikehold av vindusrammene

Vinduene har behov av vedlikehold av rammer/vinduslister. Vinduene er de opprinnelige fra byggeperioden. Den antatte levetiden nærmer seg tid for utskifting. Men vi ser at maling av utvendige rammer/vinduslister vil kunne forlenge levetiden i opp mot 5 år.

Sameiet er i utgangspunktet ansvarlig for det utvendige vedlikeholdet og har 3. forslag til finansiering av kostnaden. Vinduene bør males i år.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å øke de månedlige felleskostnadene, da de allerede er relativt høye.

Følgende forslag var til avstemning:

##### Forslag til vedtak 1:

De enkelte er selv ansvarlig for vedlikehold/maling av sine vinduer.

 Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 2:

Sameiet finansier vedlikeholdet som vanlig via felleskostnadene. Det vil medføre økte månedlige felleskostnader.

 Ikke vedtatt.

##### Forslag til vedtak 3:

Kostnaden fordeles etter brøken og faktureres som et engangsbeløp.

 Forslaget ble vedtatt

## 9. Valg av tillitsvalgte

#### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Omsveen

Følgende stilte til valg:

Per Omsveen

#### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Unni Lohne

Laila Reksten

Følgende stilte til valg:

Unni Lohne

Laila Reksten

#### Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kirsten de Zoete Jacobsen

Lotti Kristiansen

Følgende stilte til valg:

Kirsten de Zoete Jacobsen

Lotti Kristiansen

**Huskomite (1 år)**

Følgende ble valgt:

Ragnhild Brenna

Laila K. Reksten

Ina Økseter

Følgende stilte til valg:

Ragnhild Brenna

Laila K. Reksten

Ina Økseter

Protokollen signeres av:

Møteleder

Per Omsveen /s/

Protokollvitner

Unni Lohne /s/

Per Olav Kristiansen /s/