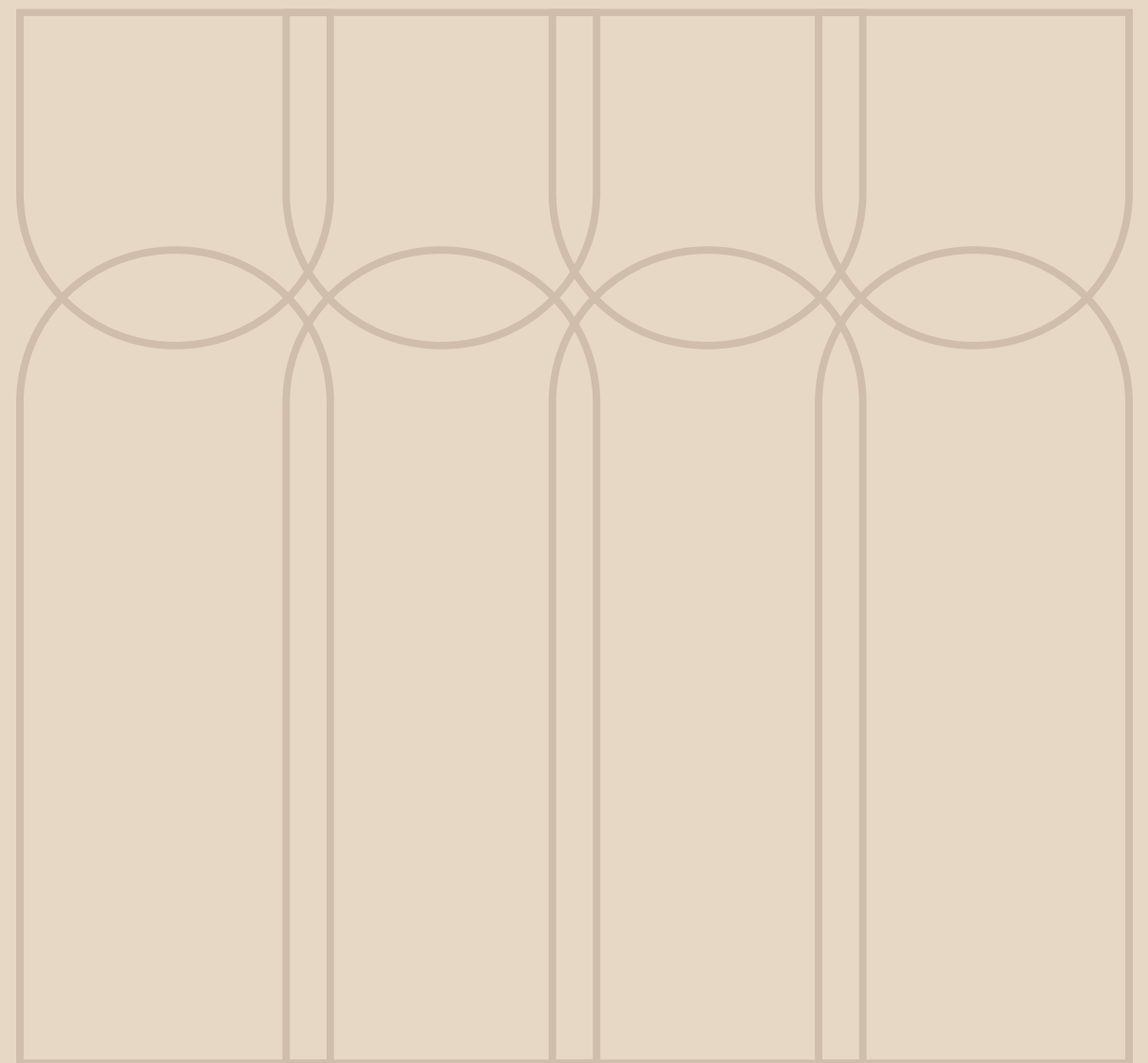




GREFSEN

Grefsenveien 78D

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Grefsenveien 78D -
Presentert av Emera eiendomsmegling!

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 4 500 000,-	54/54 kvm	- Ikke angitt
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
130 140,-	Eierseksjon	7291.1 m ² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
4 792 689,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
4 337,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 162 549,-	6	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
44 745,-	1993	

Din megler



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Som eiendomsmegler er jeg opptatt av å levere det lille ekstra – hver eneste gang. Enten du skal selge eller kjøpe bolig, strekker jeg meg alltid litt lenger for at du skal føle deg trygg og godt ivaretatt gjennom hele prosessen. Jeg kombinerer solid faglig kompetanse



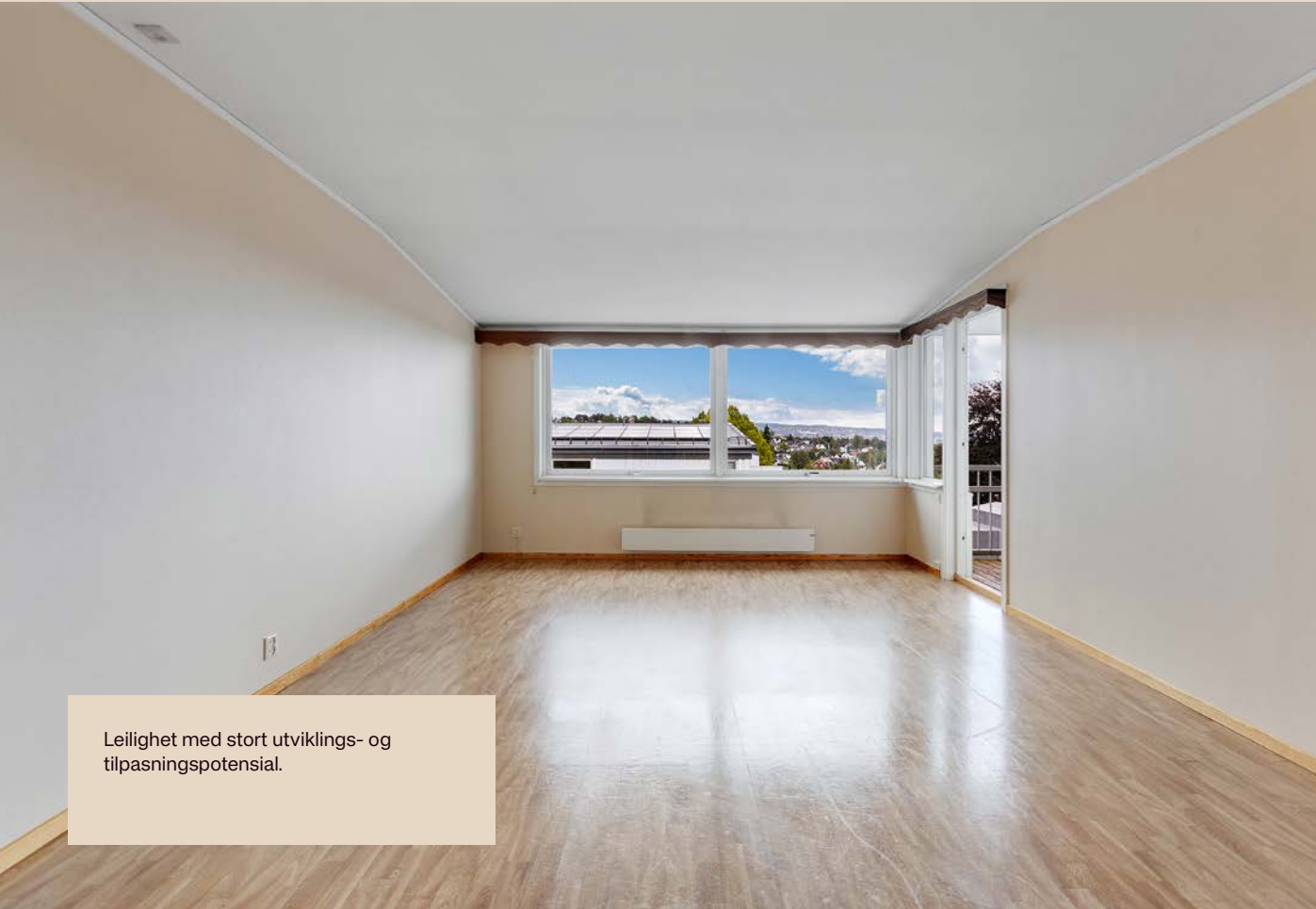
OPPUSSINGSOBJEKT- 2-roms Seniorleilighet (50+) med fantastisk utsikt og solrik overbygget balkong | Heis

Velkommen til Grefsenveien 78D! En seniorleilighet hvor du har mulighet til å forme den akkurat som du vil.

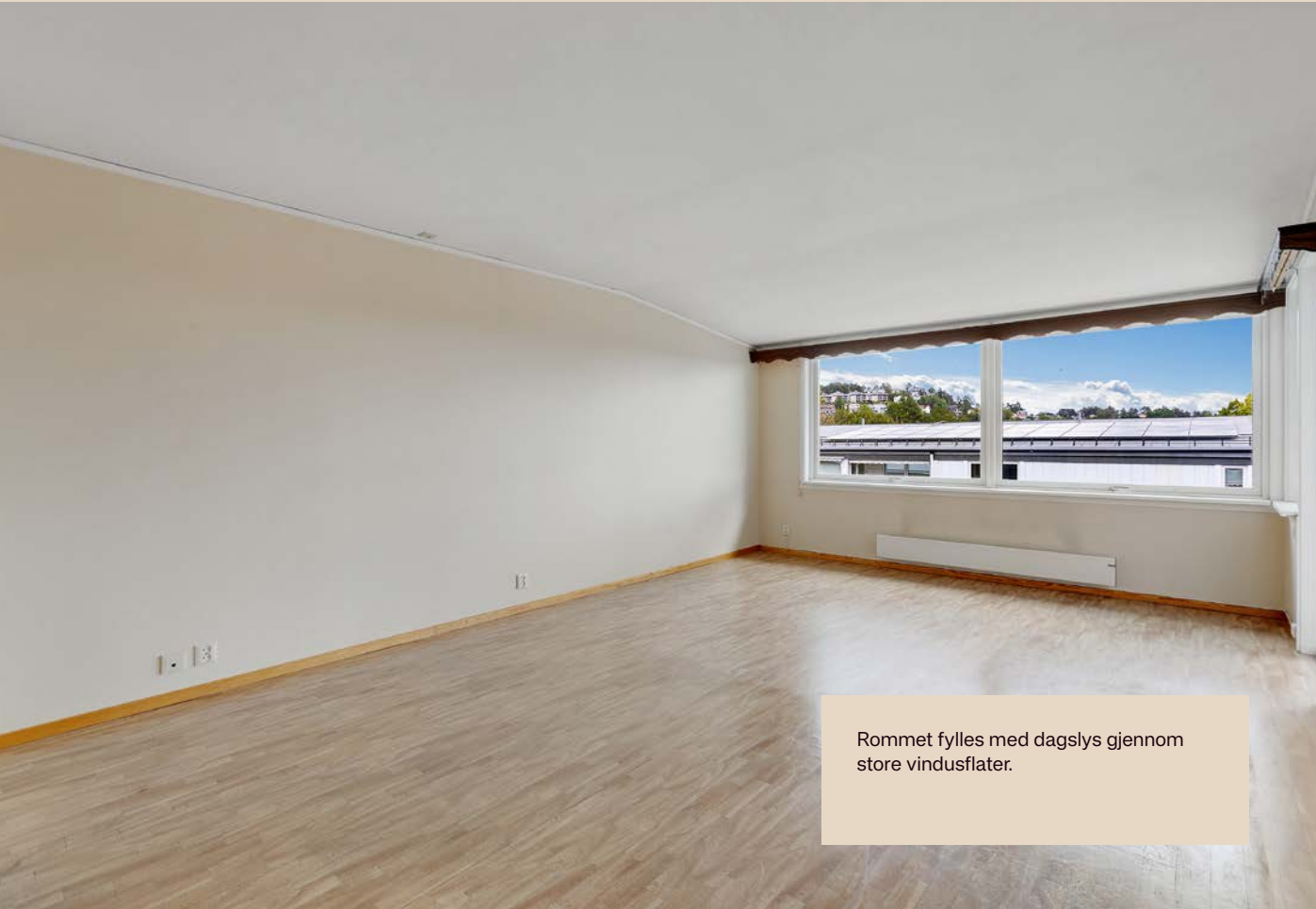
Lys og tiltalende 2-roms leilighet i et attraktivt område på Grefsen. Beliggenheten gir enkel tilgang til både turområder, kollektivt og dagligvare. Boligen har en gjennomtenkt planløsning med romslige oppholdsrom og gode muligheter for møblering. I 2018 ble både vegger og tak i entré, stue og soverom malt på nytt. Den overbygde uteplassen er på ca. 5,5 kvm og har en flott utsikt over byen og nærområdet.

Kort fortalt:

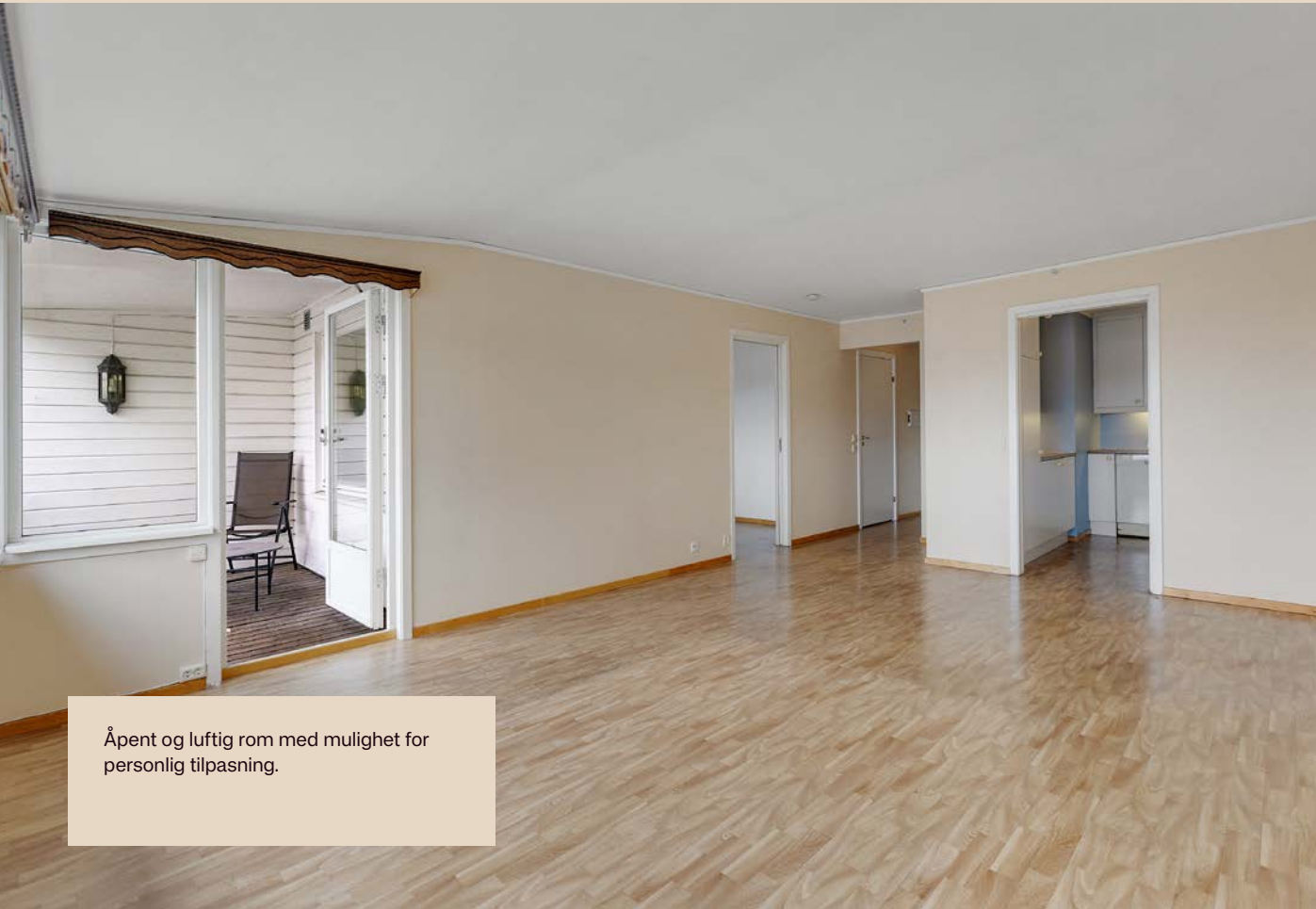
- Sameiet har en felles storstue til glede for sameierne hvor det bl.a arrangeres sosiale sammenkomster med blant annet gym og hyggelige middager
- Smart uformet 2- roms med god rominndeling.
- Overbygget balkong med fin utsikt over Oslo.
- Bygget har heis



Leilighet med stort utviklings- og tilpasningspotensial.



Rommet fylles med dagslys gjennom store vindusflater.



Åpent og luftig rom med mulighet for personlig tilpasning.



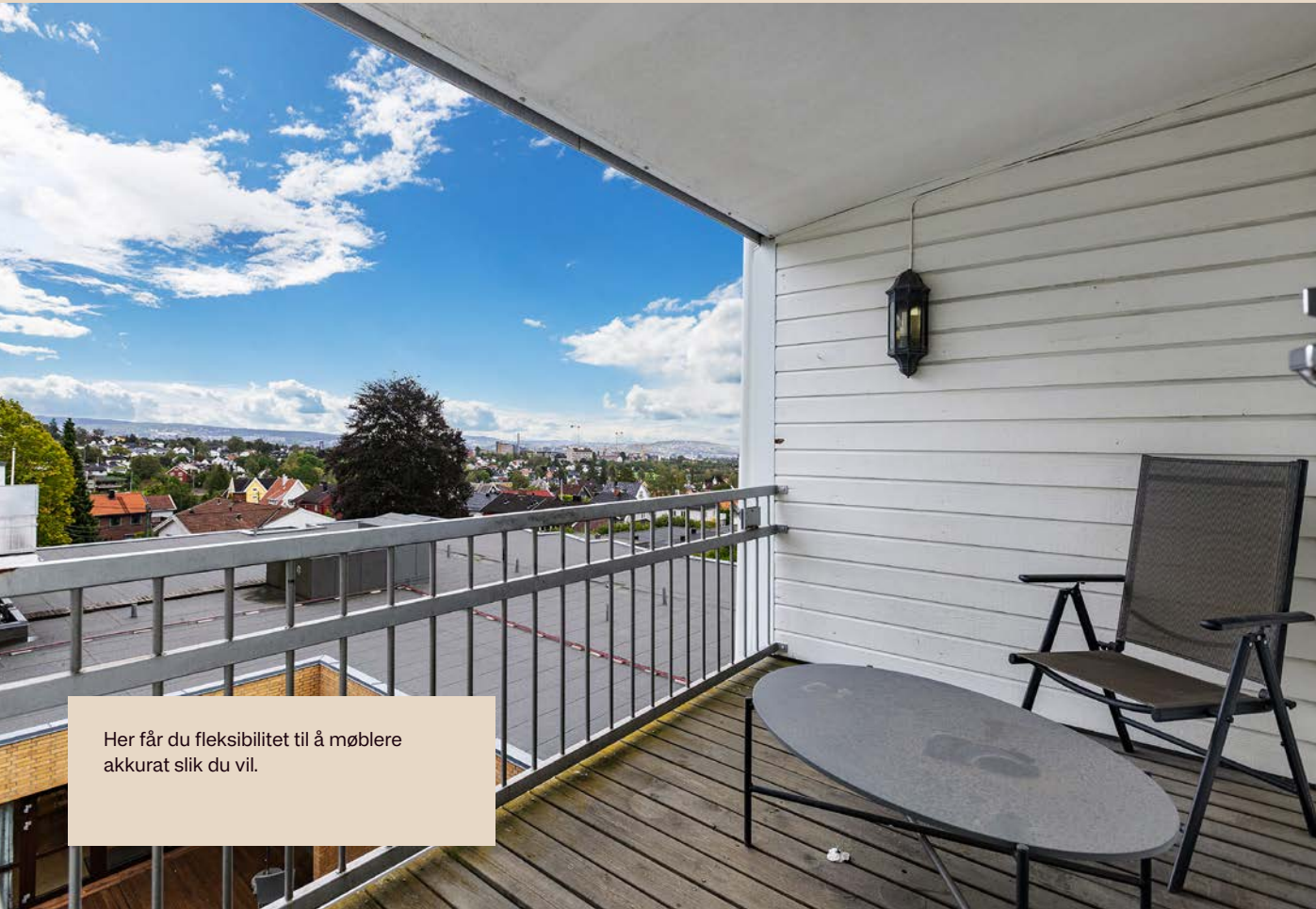
Her kan du sette ditt personlige preg og skape drømmehjemmet.



Fra stuen er det utgang til en balkong målt til ca. 5,4 kvm.



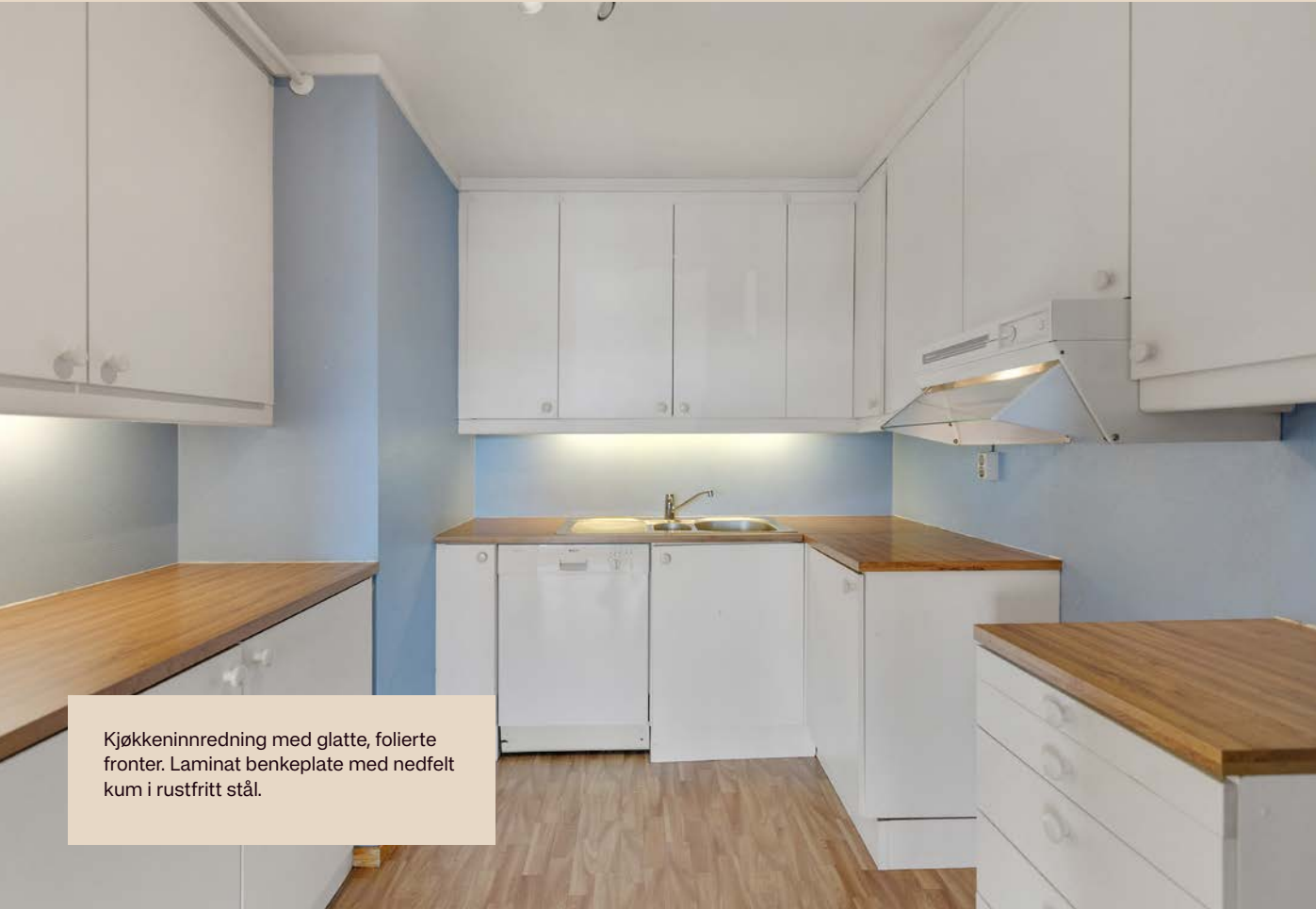
Her bor du høyt og fritt i 6. etasje.



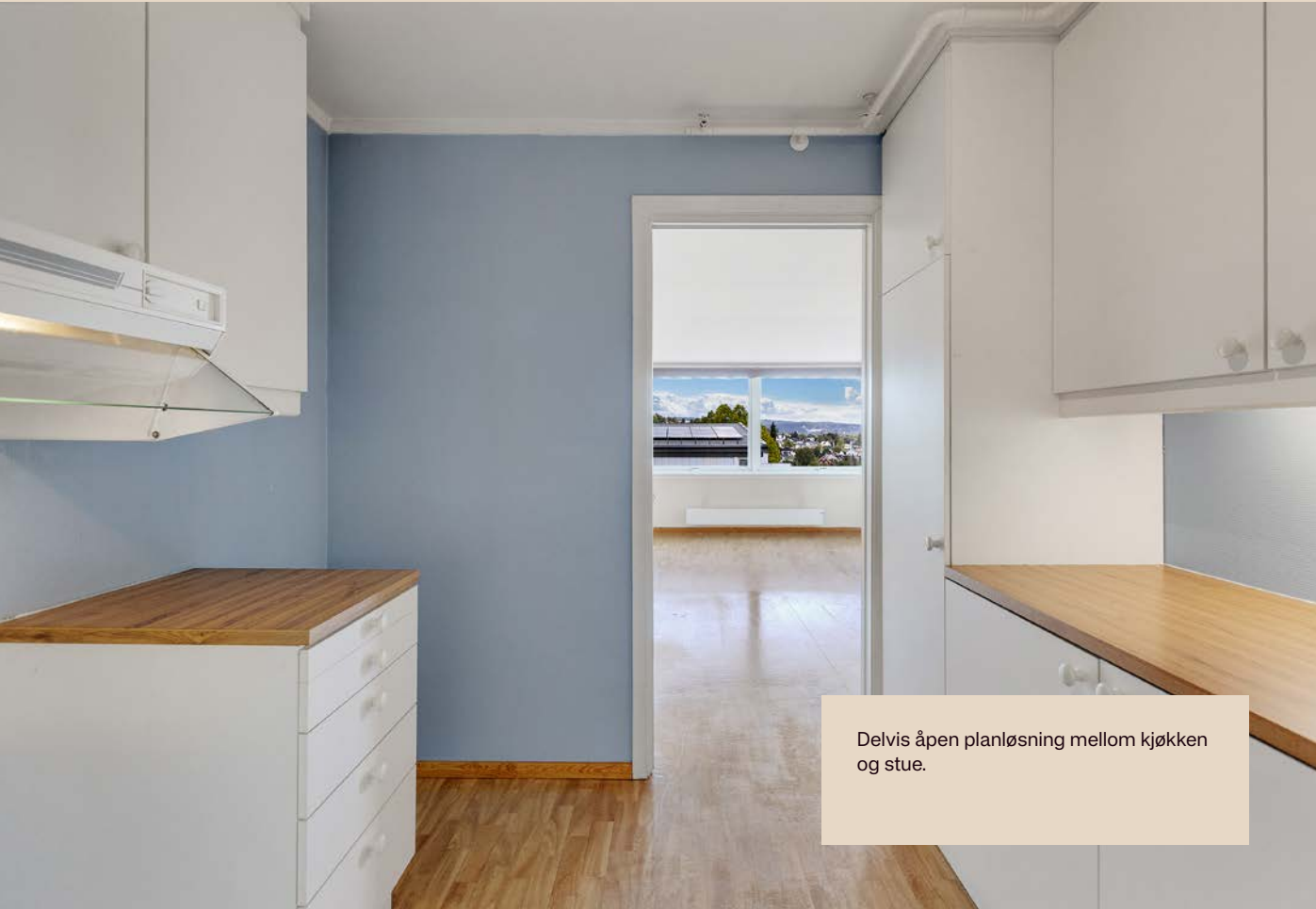
Her får du fleksibilitet til å møblere akkurat slik du vil.



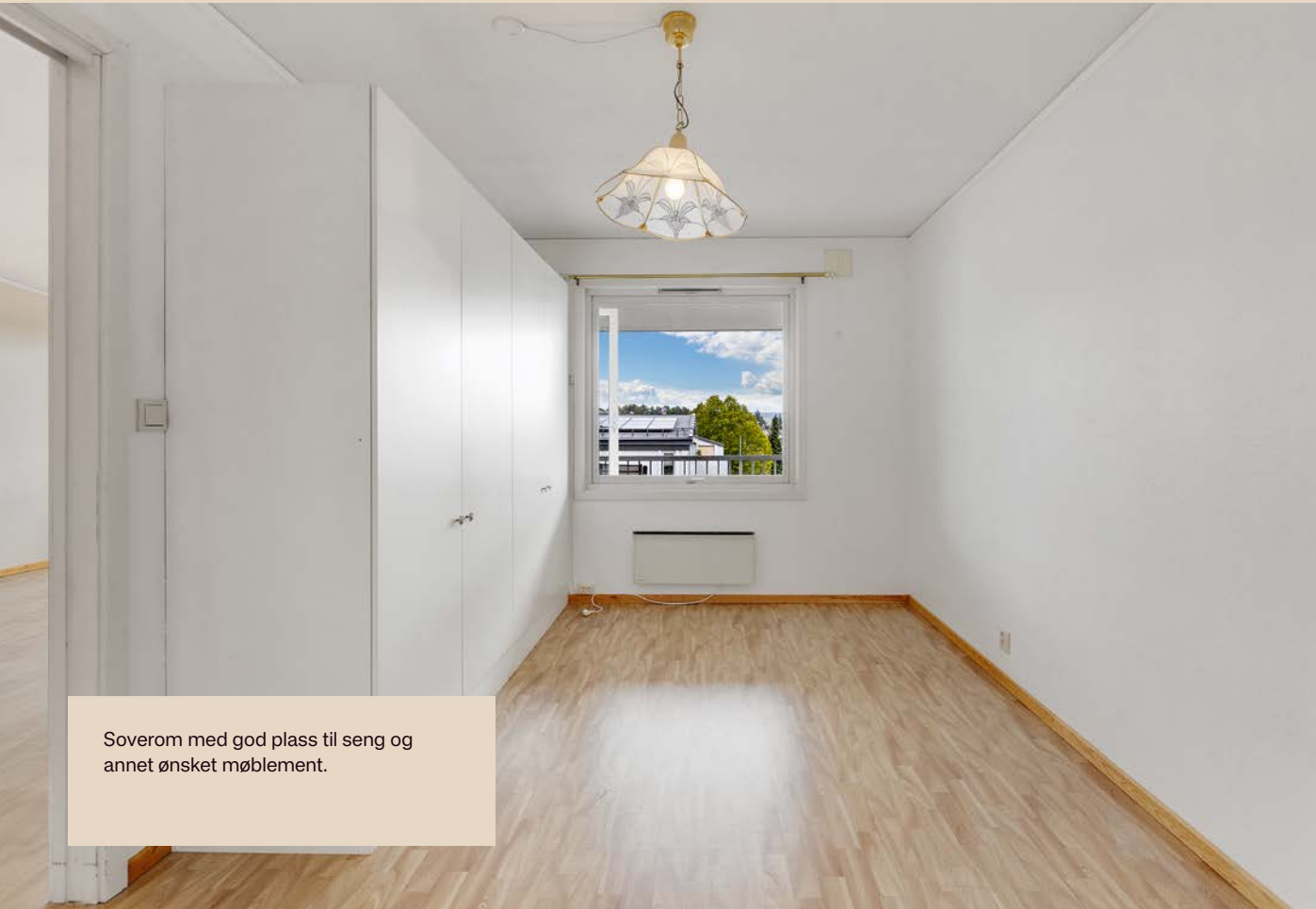
Fra boligen ser du ut over grønne trær og nabolagets idyll.



Kjøkkeninnredning med glatte, folierte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.



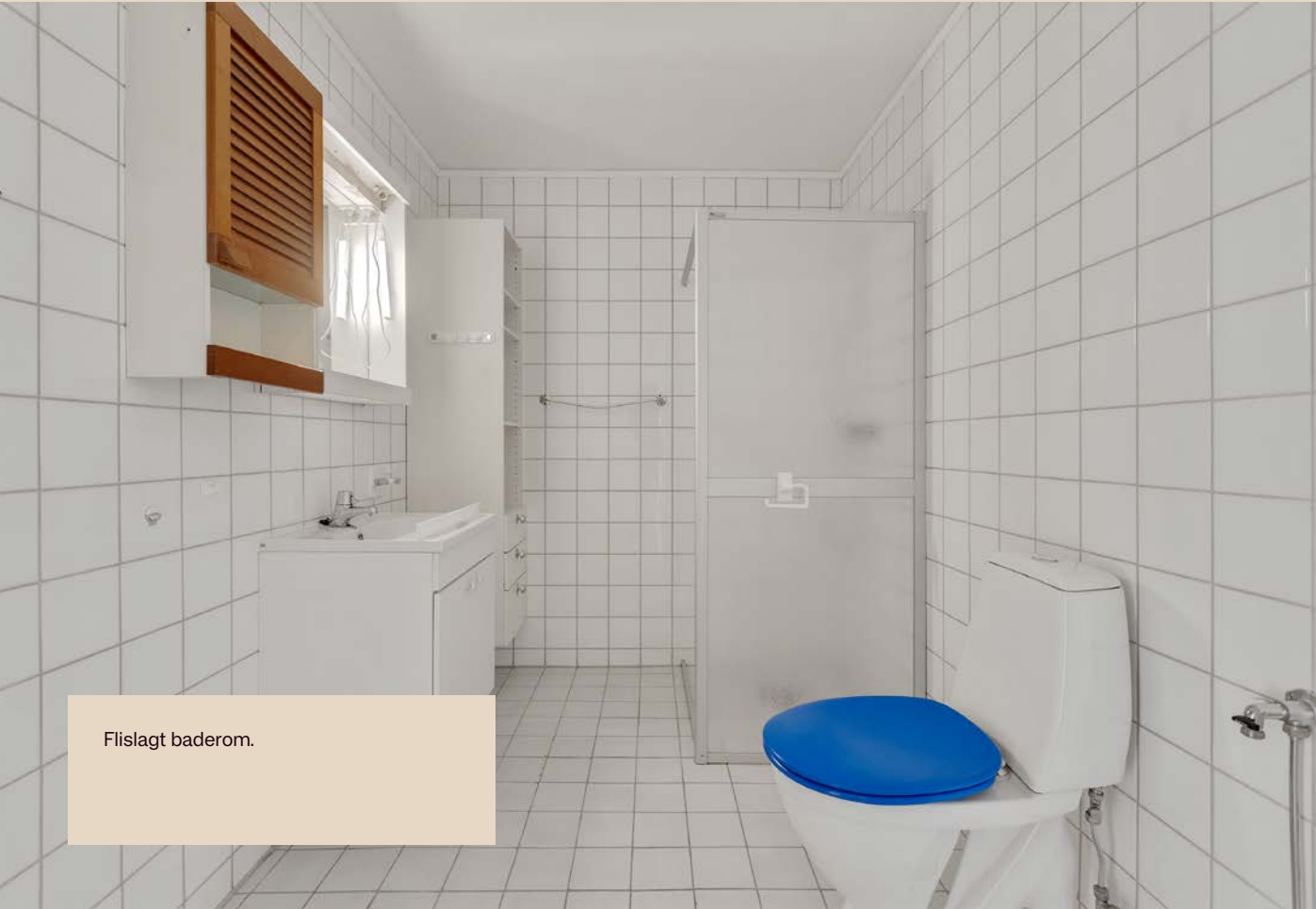
Delvis åpen planløsning mellom kjøkken og stue.



Soverom med god plass til seng og annet ønsket møblement.



Det store vinduet slipper inn mye dagslys og gir en luftig følelse.



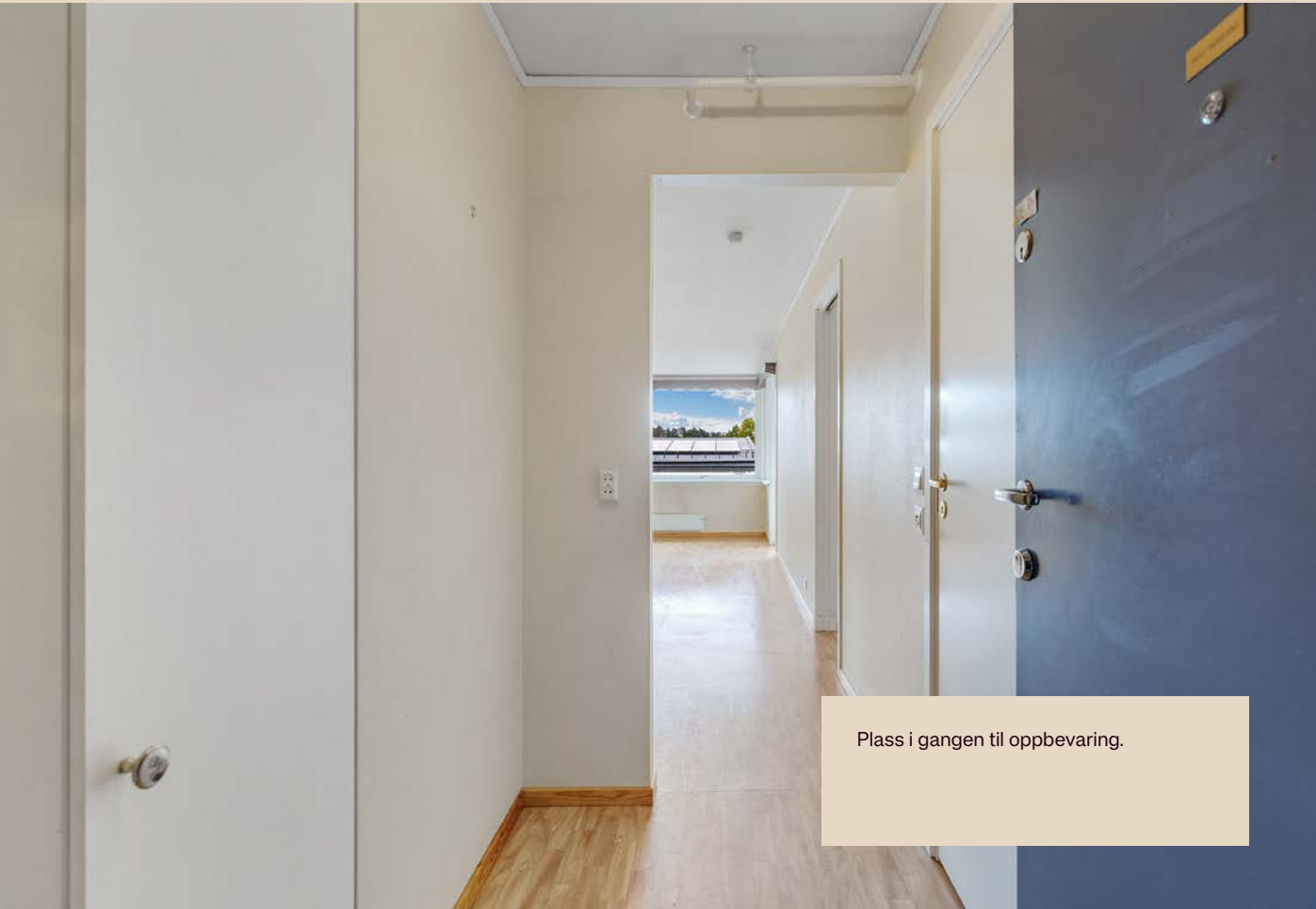
Flislagt baderom.



Varmekabler på bad.



Plass i gangen til oppbevaring.



Plantegning



6. Etasje
Grefsenveien 78D



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

GREFSENVEIEN 78D

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 4 500 000

Omkostninger kjøpers beløp

4 500 000,00 (Prisantydning)

162 549,00 (Andel av fellesgjeld)

4 662 549,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

116 550,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

117 640,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

130 140,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 780 189,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 792 689,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 792 689

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 337,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer

og fordeles på følgende måte:

- Felleskostnader: 3 897,-

- Kabel-tv: 440,-

Inkluderer blant annet kommunale avgifter, felles

byggforsikring, og drift og vedlikehold.

Det er for tiden malerarbeider i sameiet. I den forbindelse

vil det utsendes to enkeltfaktureringer til sameierne.

Dette vil beløpe seg til ca. 10 000,- for denne seksjonen i

følge styreleder. Beløpet er kun en foreløpig pekepinn.

På grunn av prisstigning og rentøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven

er utarbeidet.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast

eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistene.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/>

skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 162 549 pr. 27.08.2024

Lånebetingelser fellesgjeld: Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208283863

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,95%

Restsaldo 5 910 714,00
Innfrielsesdato: 30.07.2048
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sikringsordning

Ikke tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV inkludert i felleskostnadene mot kr 440,- i mnd.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 44 745 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 388 467(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 553 867(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Denne boligen har en attraktiv beliggenhet i et etablert og populært boligstrøk på Grefsen. Området byr på svært gode kollektivforbindelser, med både t-bane, trikk, buss og flybuss like i nærheten. Det er kort avstand til både nærbutikk og Storo kjøpesenter, som tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Bebyggelsen i området består hovedsakelig av småhus og eneboliger, noe som gir en rolig og trivelig atmosfære med godt

naboskap. Her bor man sentralt, men samtidig tilbaketrukket – med nærhet til både byliv og naturopplevelser langs Akerselva, i Nydalen og på Frysja.

En kort kjøretur unna ligger Storo Storsenter – et av byens største handlesentre, med rundt 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved senteret finner man også Norges største IMAX-kino, åpnet i 2018, med 11 moderne saler som gir en eksepsjonell filmopplevelse. I Nydalen finnes også Torgbygget – et moderne nærsenter med blant annet vinmonopol, apotek, dagligvarebutikk, spisesteder, bakeri og blomsterforretning.

For den som er glad i friluftsliv og trening, finnes det en rekke muligheter i nærområdet. Maridalen er perfekt for både rolige sykkelture og lange gåturer i vakker natur, mens Sognsvann og Nordmarka åpner for helårsmuligheter med både fotturer, langrenn og terrengsykling. Grefsenkollen i nærheten egner seg godt for motbakketrening, og på toppen får man belønning i form av panoramautsikt over byen – eller et måltid på den velkjente Grefsenkollen restaurant. Om sommeren er det også populært med konserter under åpen himmel her, kjent som "Over Oslo".

Treningssentre som SATS i både Nydalen og på Storo, samt EVO, gir gode muligheter for innendørs trening året rundt – alle ligger bare noen få minutter unna.

Akerselva renner gjennom nærområdet og bidrar til en idyllisk ramme rundt hverdagen. Elven inviterer både til bading, blant annet i Nydalsdammen, og fiske. Den mer enn 8 km lange elvestien fra Maridalsvannet og ned til Bjørvika byr på en unik kombinasjon av natur, kultur og historie – med flere fossefall, broer og grønne lunger underveis.

For den som ønsker å utforske Marka, er Maridalsvannet et naturlig utgangspunkt. Herfra kan man enkelt ta seg videre inn i skogsområdene, enten man går, sykler eller går på ski – året rundt.

Parkering

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid. For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 1 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1 per år
- Elbiler: kr 1 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.
oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 7291.1 m²

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 19.09.2025. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med byggegodkjente tegninger.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 19.09.1996.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og balkong.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Sameiet har en felles storstue til glede for sameierne hvor det bl.a arrangeres sosiale sammenkomster med blant annet gym og hyggelige middager. Storstuen kan også leies av beboerne for sosiale sammenkomster med familie og venner. Sameiet disponerer også en leilighet som brukes til utleie for gjester av beboerne.

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA totalt: 54 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

6. etasje

BRA-i: 54 m² Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad

TBA fordelt på etasje

6. etasje

5 m² Balkong

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som disponeres av denne seksjonen, ligger på sameiets

fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av arealet. Derfor er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

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 m².

Malt/beiset tregulv mot dekke.

Fasade i med liggende kledning.

Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium.

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.

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.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Lars-Erik Haga Kåsin

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan

innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig > Vinduer. 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.

- Utvendig > Dører. Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35). Døren er utstyrt med kikkehull.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger. 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 kompensierende løsning.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg. Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på EI-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.

- Innvendig > Overflater. 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.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon. 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.

Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
-Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Kostnadsestimat: Over 300 000.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
-Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Øvrig informasjon

Adresse

Grefsenveien 78D, 0487 OSLO

Gnr. 73, bnr. 2, snr. 58, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Anne Moell og Lena Ebba Margareta Vold

Sameie

Grefsen Senior Boligsameie

Organisasjonsnummer: 983522564

Sameiet består av 33 seksjoner. Grefsen Senior Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983522564, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune. Klausul om alder (50 år +) i vedtektene.

Det ble vedtatt på årsmøte i 2025 at vinduene skal males i år. Kostnadene fordeles etter brøk og faktureres som et engangsbeløp.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 85789095

Husdyr: Husdyrhold tillates vanligvis ikke. Må i så tilfelle søkes styret før innflytting.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Det kreves styregodkjenning før innflytting.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Meglerforetaket har ikke mottatt regnskap fra forretningsfører. Regnskapet er etterspurt.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Selger har ikke fått energimerket boligen i forbindelse med salget. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før salgsavtale er inngått, kan kjøper få utarbeidet en energiattest ved hjelp av ekspert, på selgers regning, innen ett år etter at avtalen om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen. For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/73/2/58:
07.05.1973 - Dokumentnr: 8417 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 14,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR
NÆRINGSVIRKSOMHET
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1993 - Dokumentnr: 23739 - Best. om vann/
kloakkledn.
Gjelder feste
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2 F
Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.1931 - Dokumentnr: 902031 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: GLOMMEN TRESLIPERI
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1952 - Dokumentnr: 14976 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1969 - Dokumentnr: 20418 - Bestemmelse om
bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1970 - Dokumentnr: 17295 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

07.05.1973 - Dokumentnr: 8417 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 14,000
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR
NÆRINGSVIRKSOMHET
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.1974 - Dokumentnr: 22323 - Bestemmelse om
bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Overført fra gnr 73 bnr 841
Overført fra: Knr:0301 Gnr:73 Bnr:2
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1993 - Dokumentnr: 47631 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/10000

02.05.2003 - Dokumentnr: 25804 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 98/10000

02.05.2003 - Dokumentnr: 25804 - Resek/endring
formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 71/10000

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell
eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til
sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant
som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet
foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen.
Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn
legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og
avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til
det kommunale nettet er private, og
vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i henhold til
gjeldende lovverk. I samsvar med sameiets vedtekter
kreves det styregodkjennelse av leietaker ved utleie av
boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker blir
godkjent, og godkjenning kan kun nektes dersom det
foreligger saklig grunn.
Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn per år, jf.
eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan justeres i
vedtektene, men må settes mellom 60 og 120 døgn.
Korttidsutleie refererer til utleie i inntil 30 døgn
sammenhengende.

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

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for
eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke
konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må
kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke
om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om
dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne
ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin
sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har
sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,
begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard
kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av

eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås
hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt
eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dødsbo: Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er
salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset
kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med
feil eller mangler
utover det som fremkommer av salgsmaterialet.
Interessenter oppfordres til å foreta grundige
undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller
annen fagkyndig.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og
selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet
boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne
boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger
informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg &
Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring
som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det
oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de
neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i
vedlagte materiell eller på [https://
www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/](https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/)

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler

eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant

annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f. eks.

bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og

selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lån Samme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemote

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Fast provisjon: kr 30 000,00

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 20 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 70 000,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Vetle Høystad Rødje

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no

Tlf: 455 10 256

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth

Faglig leder | Eiendomsmegler

anders.mogseth@emera.no

Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

10.09.2025

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

GREFSENVEIEN 78D

VEDLEGG

Nabolagsprofil

Grefsenveien 78D - Nabolaget Grefsen - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

	Glads vei Linje 11N, 12N	2 min 0.2 km
	Glads vei Linje 11, 12	2 min 0.2 km
	Storo T-bane, buss, trikk	8 min 0.7 km
	Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km
	Nydalen stasjon Linje RE30, R31	11 min 0.9 km

Skoler

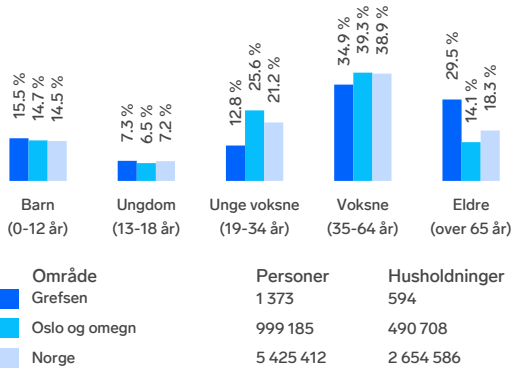
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	11 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.9 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.4 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Barnehager

Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	6 min 0.5 km
Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	6 min 0.5 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Grefsenveien	8 min
Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Trikk

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 91/100

 **Gateparkering**
Lett 90/100

Sport

- 

Sverre enevolds plass balløkke
Ballspill

7 min 
0.6 km
- 

Grefsen skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

11 min 
0.9 km
- 

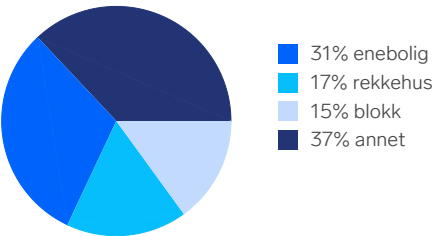
Fitness24Seven Storo

13 min 
- 

SATS Storo

14 min 

Boligmasse



«Sentralt, stille, og nærhet til skogen.»

Sitat fra en lokalkjent

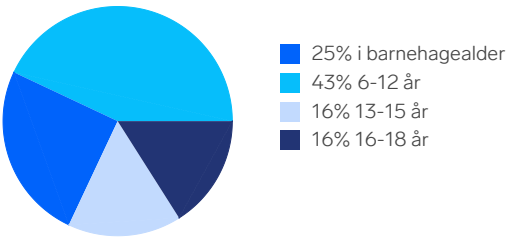


Varer/Tjenester

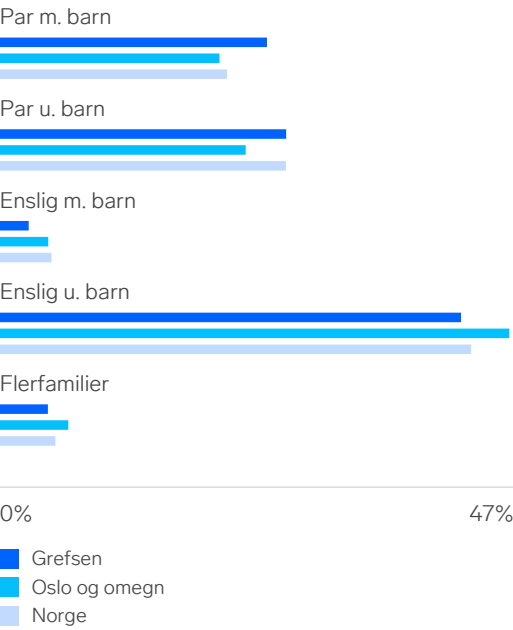
-  Storo Storsenter
- 14 min 

-  Vitusapotek Storo
- 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

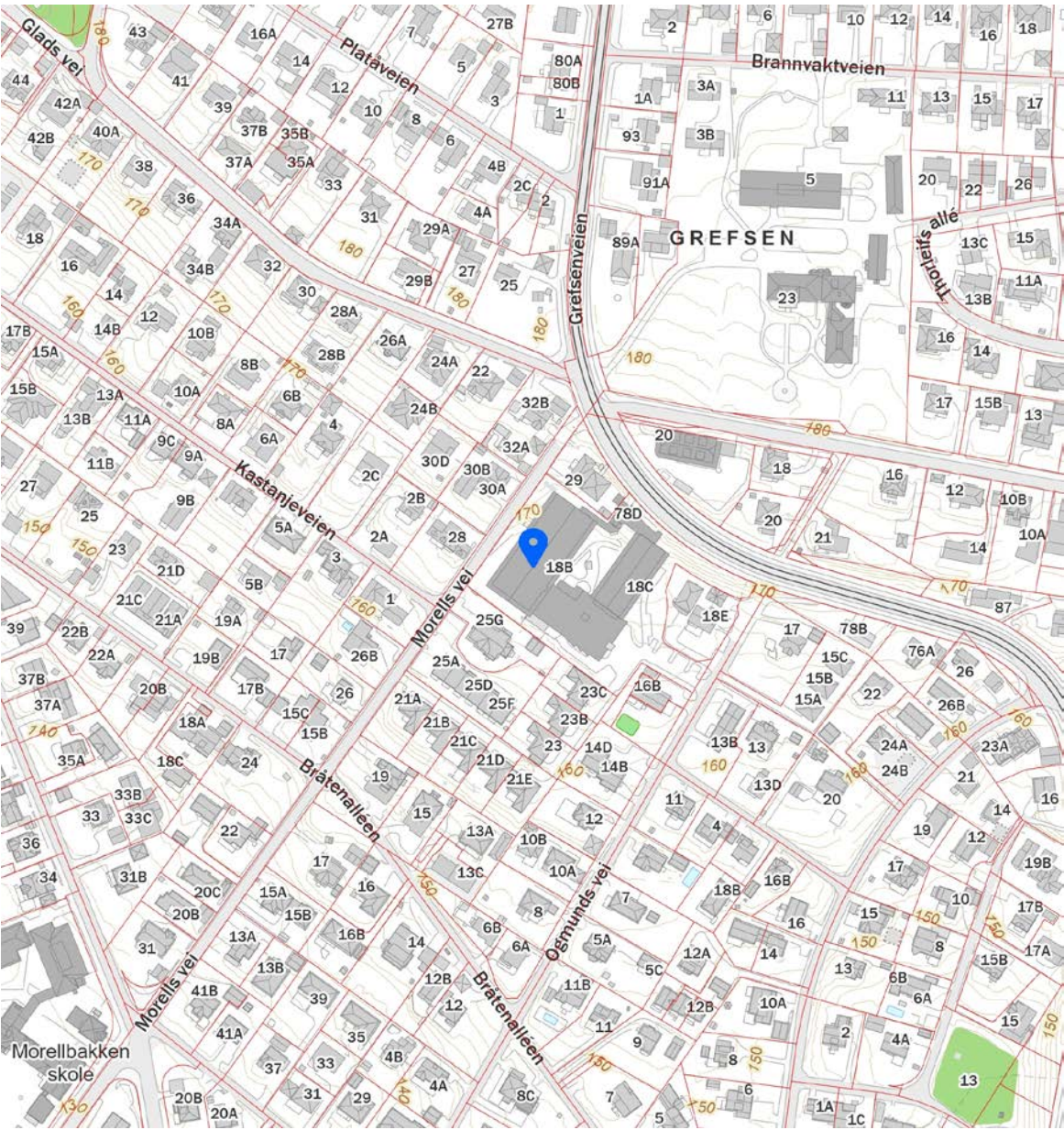
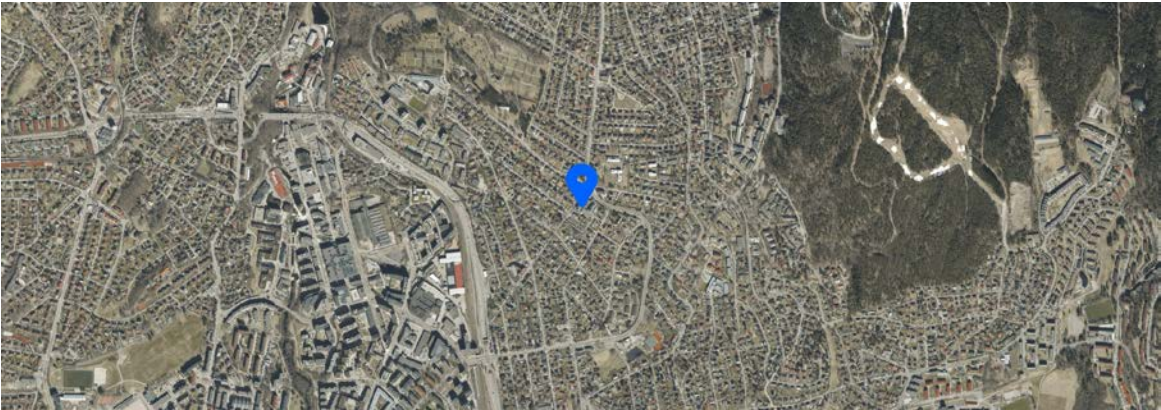


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%



Tilstandsrapport

 Grefsenveien 78 D, 0487 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 73, bnr. 2, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



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 byggeteknisk 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 byggelånoppfølgning.

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.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25207

Befaringsdato: 19.08.2025

Side: 2 av 25

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 strakstiltak 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 m².
Malt/beiset tregulv mot dekke.
Fasade i med liggende kledning.
Lysarmatur og utvendig stikkontakt på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium.

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.

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](#)

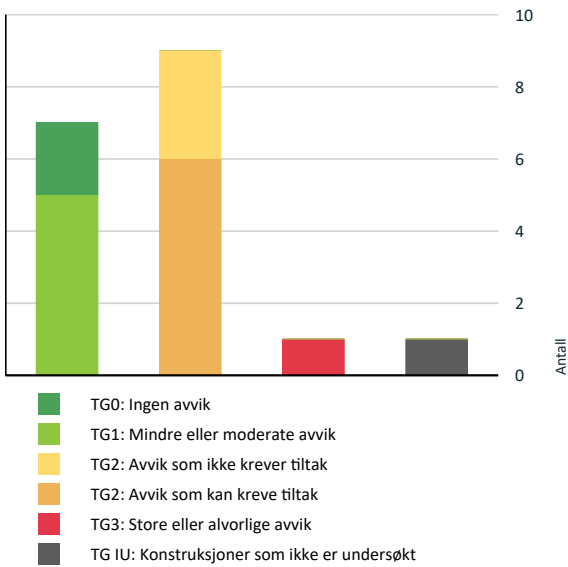
2-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

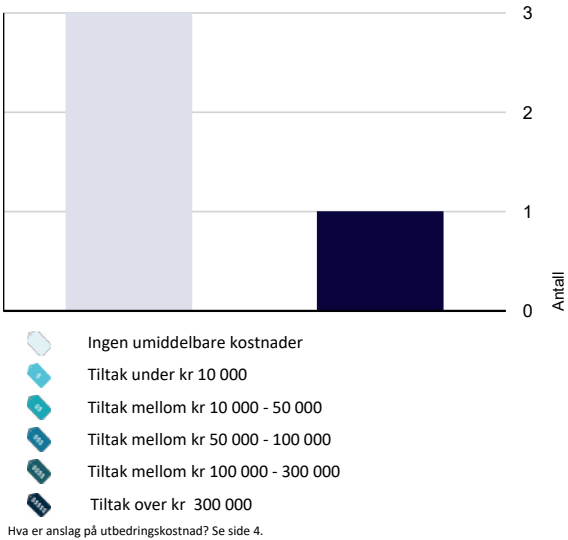
Sammendrag av boligens tilstand

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:		
TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Våtrom > 6. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 6. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

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 punkteringer. 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 m².

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 tilfredsstiller 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

TG 2 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers belegg.

Gulvvarme (kabler) på bad.

—

Vegger:
Flissatte 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 skruerull 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

TG 1

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 oftes 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.

TG 0

Radon

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

TG 1

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

TG 3

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.
- Orginalt 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

TG 1U

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet 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

TG 2

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

1 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

1 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, foretting 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 befaring men 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 vannstoppventil på kjøkken og i området rundt VVB i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



1 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 befaring.

1 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 inneklima, 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

TG 2 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 strømnettet 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.



TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger 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

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap 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

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Dette er et dødsbo, og selges via fullmakt. Det er derfor meget begrenset kunnskap vedrørende det elektriske.
- Har det vært brann, branntilløp 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.



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/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 brannslukkingsutstyr (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.
Brannsløkkeutstyr 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

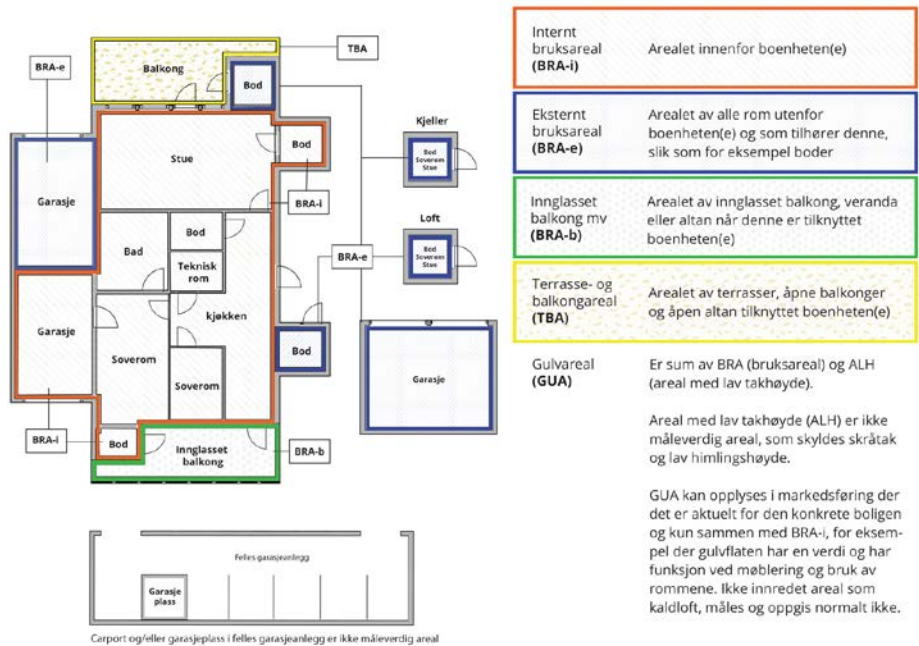
Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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?](#)

Arealer

2-roms leilighet i 6.etasje med balkong:

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. Etasje	54			54	5
SUM	54				5
SUM BRA	54				

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 m².

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 målereglene (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 målereglene (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømningsvei.
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 byggteknisk 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 byggtekniske 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 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for 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. Egenerklæring er på bakgrunn av det, ikke utfylt.	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:
- ii) **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.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 bygningsakkyndiges 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/IV6279>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Holm,Ulset,Kvalstad A/S
Økernveien 213

0584 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
910101083	92/300475	Britt Eikholt	15. april 1992

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

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: 22 66 20 20 Telefax: 22 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag, onsdag, fredag kl. 12.00-14.00
Eiendomsopplysninger, telefon: 020 80150

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 innseende 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 kontrollstemplet 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+TILLB. - 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:

Legekontor 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

OH
Odd Hanche-Olsen
Fung. seksjonsleder

BE
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	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.43	910101083	93/52546

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Ingar Bue	20. oktober 1993

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

BRUKSTILLATELSE

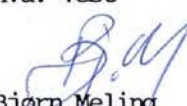
Midlertidig brukstillatelse kan gis for 3.etg.

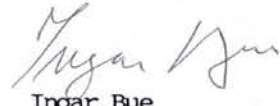
1. Det er foretatt forandringer i forhold til de approberte tegningene. Korrigerte plan- og fasadetegninger må innsendes i 2 eksemplarer og søkes godkjent.
2. Ny dør fra rom merket disponibelt direkte til trappehus må stenges, og rømning til korridor.
3. Trapperomsdører må få selvlukkere og i trapperom 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+TILB. - ELDREBOLIG

FERDIGATTEST

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

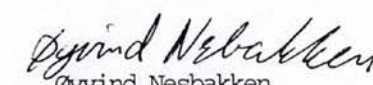
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

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
Overingeniør


Øyvind Nesbakken
Ing.I

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



Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)	073/0002 Ogmunds vei 18B	Journalnr.	91/101083 SB
Arbeidets og bygningens art	PÅBYGG+TILB. - 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		

[illegible]

Jnr. 91/1083

Sondes oppmålingsvesenot 22/4-92

Dyggjallabúse hvar gís. 10.2.93 BB

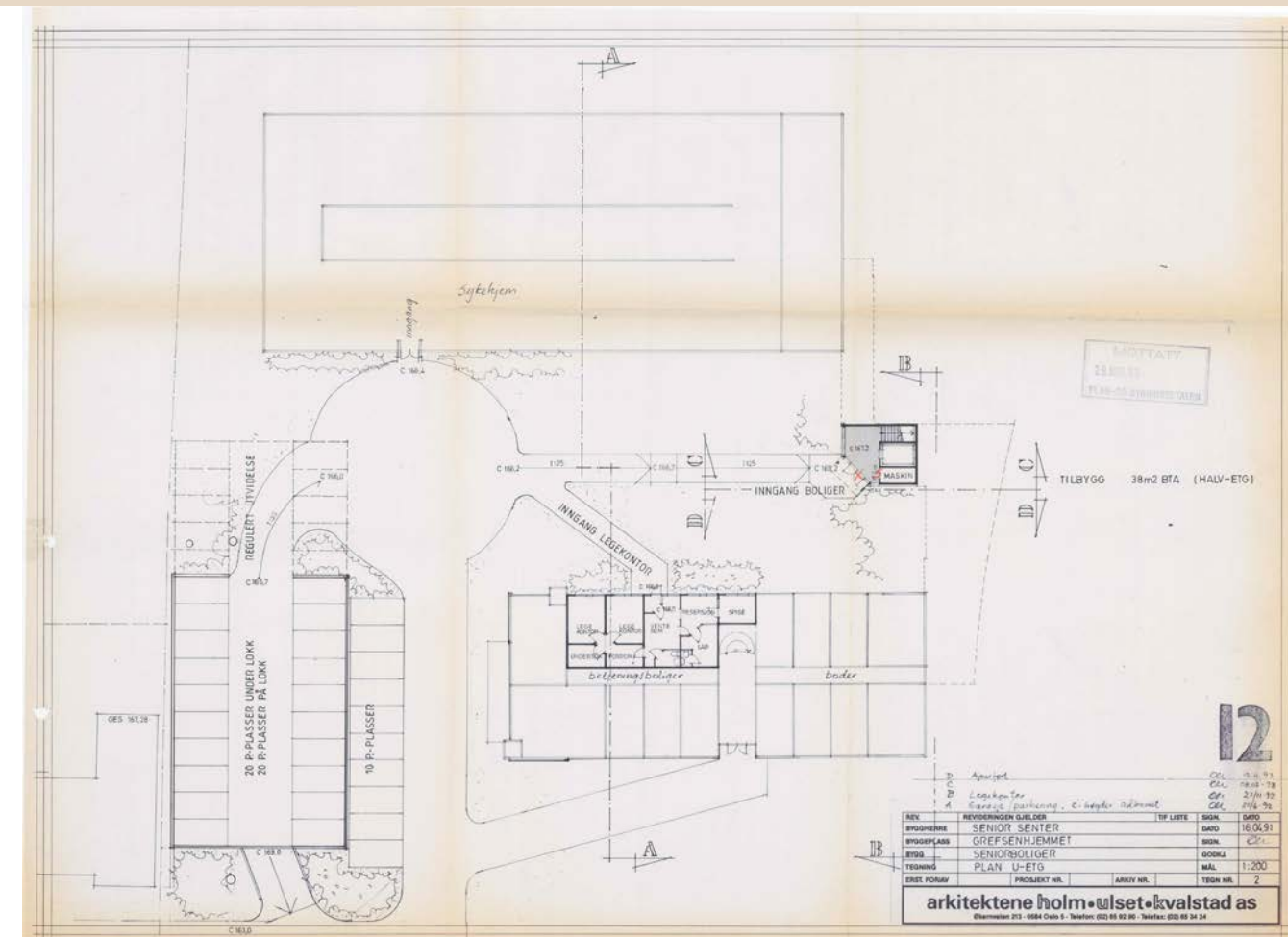
SEND BYGGETILLATELSE

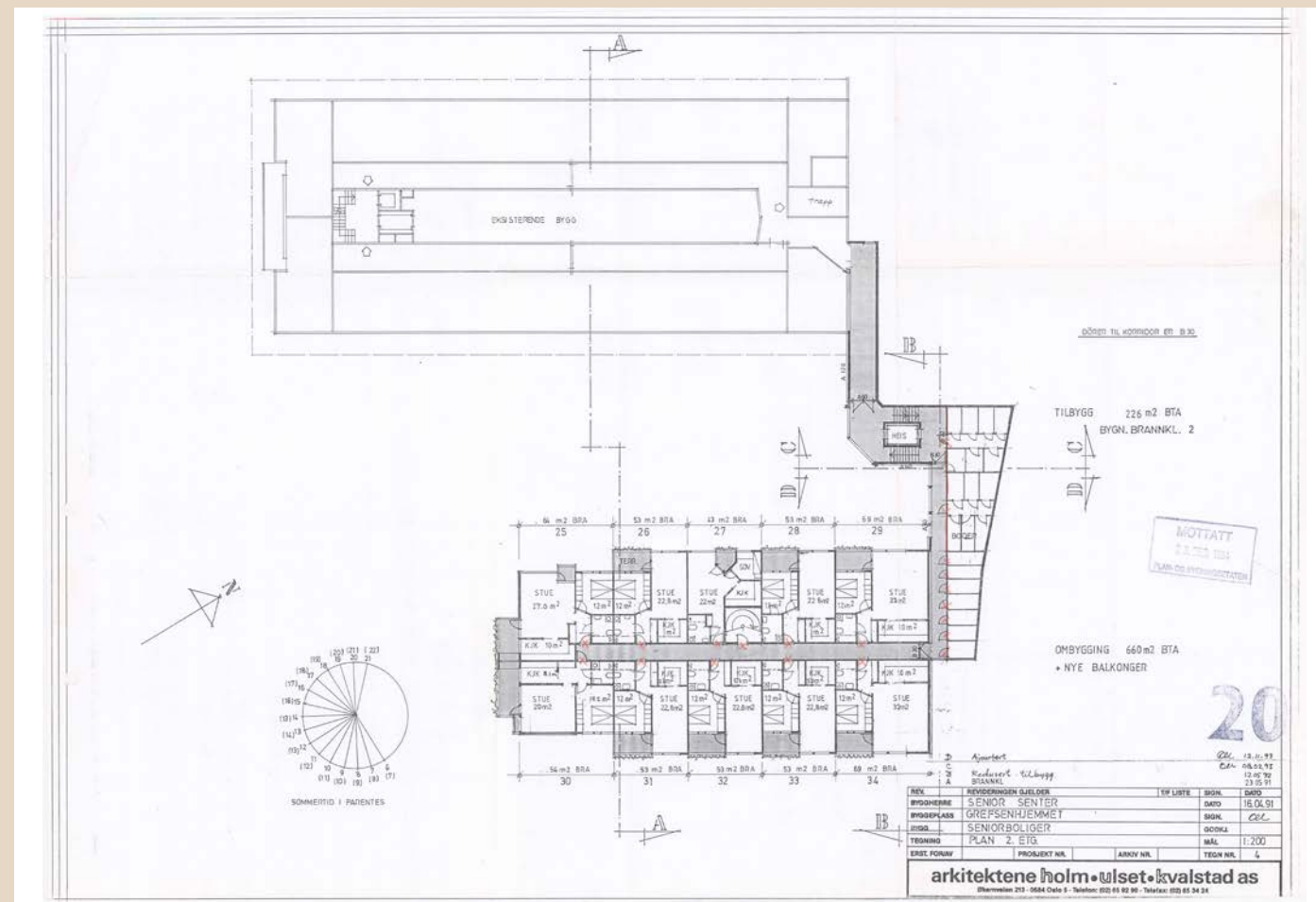
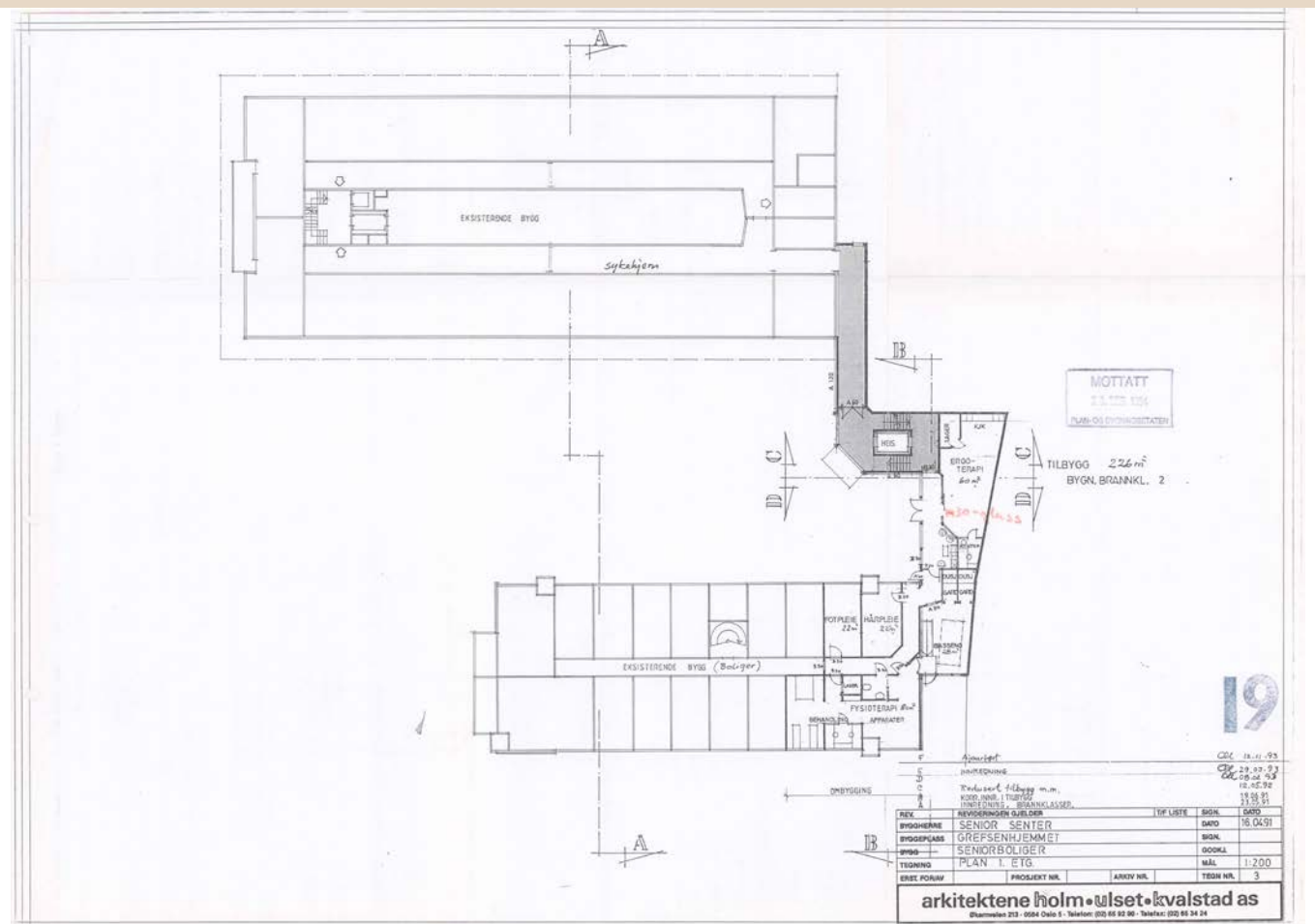
The end

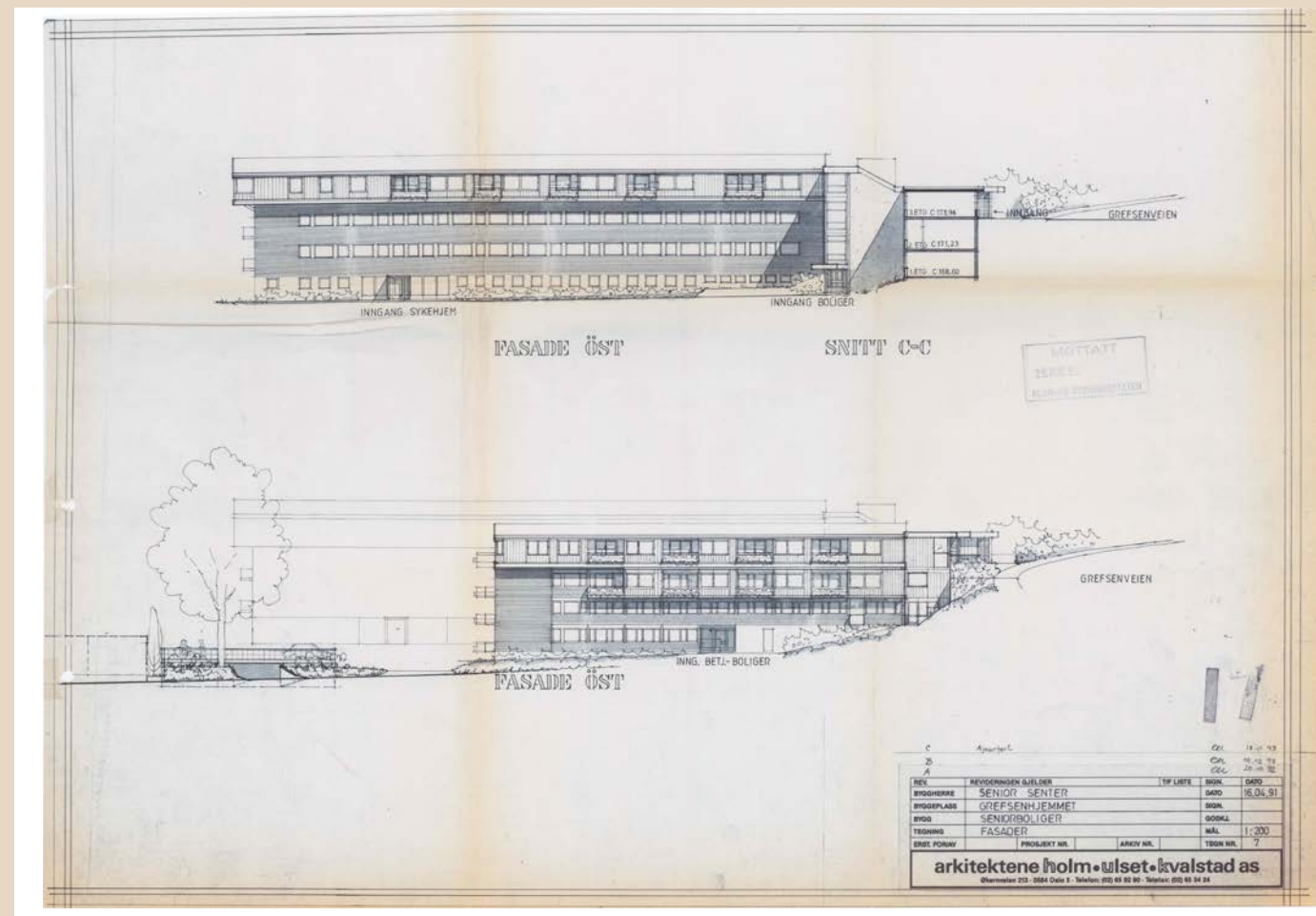
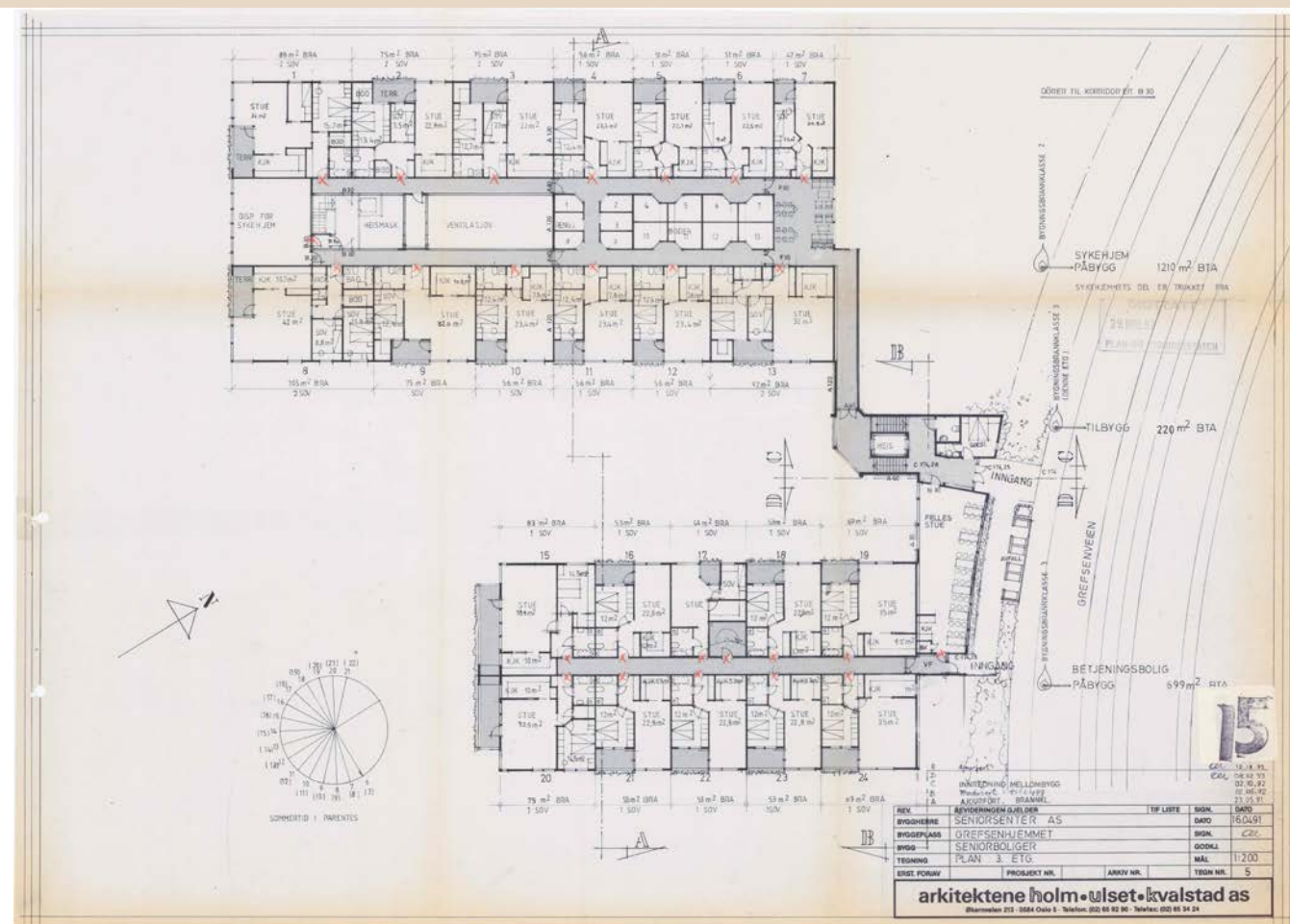
12/12-93. 3.7

12/2-93 LW

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







Plan- og bygningsetaten



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

Eiendom: 73/2/0/0

Tiltakshaver: GREFSEN SENIOR BOLIGSAMEIE

Søker: LUMON NORGE AS

Tiltakstype: Alders-/sykehjem

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.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Saksnr.: 201409179-7

Side 2 av 2

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

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 godkjenning 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. Festekontrakt: 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 engangsbeløp.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
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:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 897,00	
Kabel-tv	440,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post 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:

Bank: Obos-Banken AS
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 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Per Erland Omsveen, e-post: grefsenseniorsenter@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper. Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
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.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
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
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
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
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (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 hoveddelens 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- 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 innsekter 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 seksjonseierens 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 seksjonseierne 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.

Grefsen Senior Boligsameie

- 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 begrensnig 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).

"Brannørene"/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 teppe, klær etc. må ikke foretas fra verandaen. Det skal ikke henges noe over balkongrekkverkene. Lufting/tøking 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 brannør 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.

Nøkkeltast 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 nøkkelsvarlig, 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 nøkkelsvarlig. 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 røykvarsler 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 branndørene i vestfløyen lukkes.

21. KJØKKENHETTE OVER KOMFYR.

Kjøkkenheten 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. Kjøkkenheten 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.

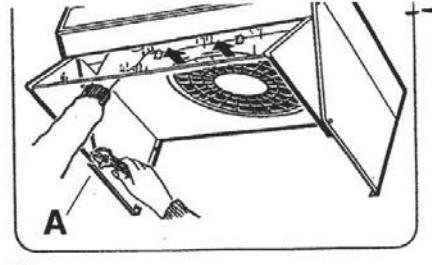
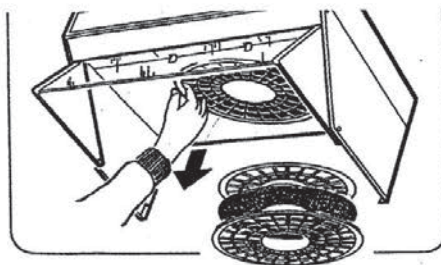
Etter avtale med Grefsenhjemmet, kan de benytte de parkeringsplassene som Grefsen Senior Boligsameie ikke benytter.

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 matlaging. Spjeldet stenges automa-
tisk etter 60 minutter eller ved at du vrideren til 0.

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 fettet 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

Føll ned skjermen. Lampeglasset løsnes ved å trykke sneppene mot fronten, fig 3. Lampen/lysørret er nå tilgjengelig for bytte. (Kronelys med E14 sokkel / lysør 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

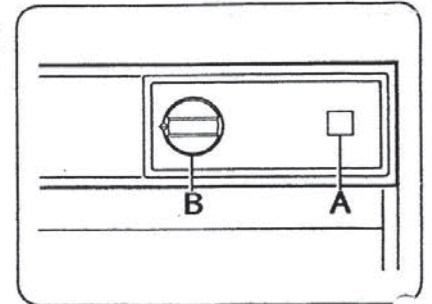
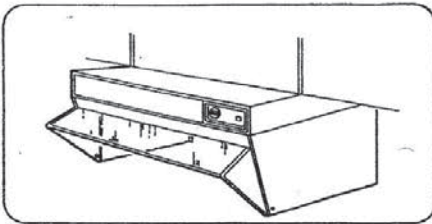
Service

Kontroller at sikringen er hel.

Ring Nimanord, 69252230

Dette produkt omfattes av NEL's gjeldende leveringsbetingelser.

futurum
Futurum AB



*VIKTIG. Ventilasjonen
For at riften 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



Söderberg
& Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



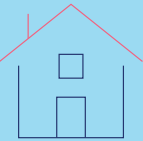
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiorordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiorordningen. Det er ingen tilsvarende garantiorordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd: Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187 Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Vetle Høystad Rødje
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

vetle.rodje@emera.no
+47 455 10 256

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Vetle Høystad Rødje
vetle.rodje@emera.no
455 10 256



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING