



GRORUD

Bergensveien 8

Velkommen til
din nye bolig





Emera Eiendomsmegling v/Adrian
Stokstad ønsker velkommen
Bergensveien 8! Foto: Kareem Habbal.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
Kr 3 180 000,-	Eierseksjon	19970.6 m² (eiet)
OMKOSTNINGER	EIEFORM	
80 590,-	Eierseksjon	
TOTALPRIS	ANTALL SOVEROM	
3 260 590,-	0	
FELLESKOSTNADER	ETASJE	
2 879,- pr. mnd	2	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
4 103,-	1964	
BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING	
35/37 kvm	F - Rød	

Din megler



Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

Moderne & påkostet selveier | Lekkert bad fra 2025 | V.vann&fyring inkl | Lav felleskost | Garasjeplass | Rett v/ T-bane

Dette er en sjarmerende selveierleilighet beliggende sentralt på Grorud i byggets 2. etasje. Leiligheten består av entré, en luftig og åpen løsning mellom stue og kjøkken, lekkert bad og sovealkove. Eiendommen ligger like ved Grorud senter, som har et godt utvalg av forretninger og servicetilbud. En av Oslos største bussterminaler ligger rett over veien. T-bane (linje 4 &5) og gangavstand til Lillomarka.

- Høy, moderne og innflytningsklar standard
- Oppusset bad (2025), kjøkken (2018), gulv (2022) og nymalte vegger/tak (2025)
- Arealeffektiv planløsning
- Lys og åpen stue-/kjøkkenløsning
- Garasjeplass medfølger (1 041 kr. tillegg pr. mnd og utleid pt for kr: 1 100 pr mnd)
- V. vann & fyring inkl (a. konto)
- Kjellerbod
- Rett ved T-bane/buss
- Perfekt førstegangskjøp evt. utleieobjekt



Leiligheten har en arealeffektiv planløsning med en lys og åpen sone for stue og kjøkken.



Oppholdsrommet har godt naturlig lys og en takhøyde på 2,52 meter, som gir en luftig og behagelig romfølelse.



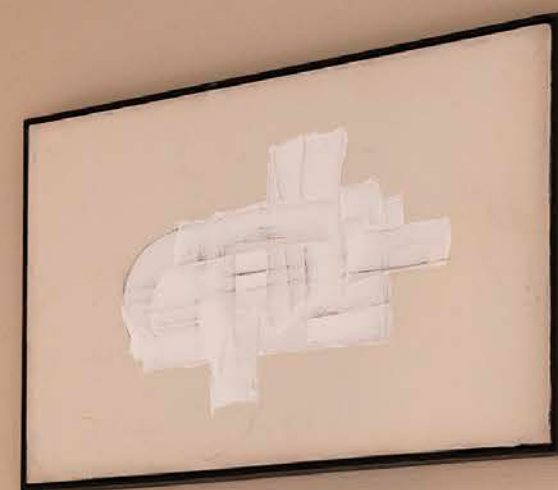
Kjøkkeninnredningen er en Voxtorp-modell fra IKEA (2018) med glatte fronter og benkeplate i laminat.



Den åbne løsningen gir en god romflyt og en sosial atmosfære.



Fra stuen er det inngang til en praktisk sovealkove som gir en adskilt sovesone.



Alkoven har plass til seng og nattbord, og skaper en privat sone i leiligheten.





Badet er nytt og ubrukt, ferdigstilt i 2025 med et moderne og tidløst uttrykk.



Her er det elektriske varmekabler i gulvet for økt komfort, samt opplegg for vaskemaskin.



Rommet er helfliset og innredet med et dusjhjørne med glassdør og et vegghengt toalett.



Leiligheten har en praktisk entré som binder rommene sammen.



Entréen har laminatgolv og nymalte vegger, noe som også er gjennomgående for leiligheten.



Entréen er utstyrt med en skyvedørsgarderober med speilfronter som bidrar til en luftig romfølelse.



Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det medfølger leieavtale for garasje plass.



Med Grorud Senter som nærmeste nabo har man et rikt utvalg av butikker og servicetilbud.



Eiendommen er en del av Sameiet Grorud Senter, et kombinert bolig- og næringssameie.



Hverdagslogistikken er enkel med dagligvarebutikker som Rema 1000 innen få minutters gange.

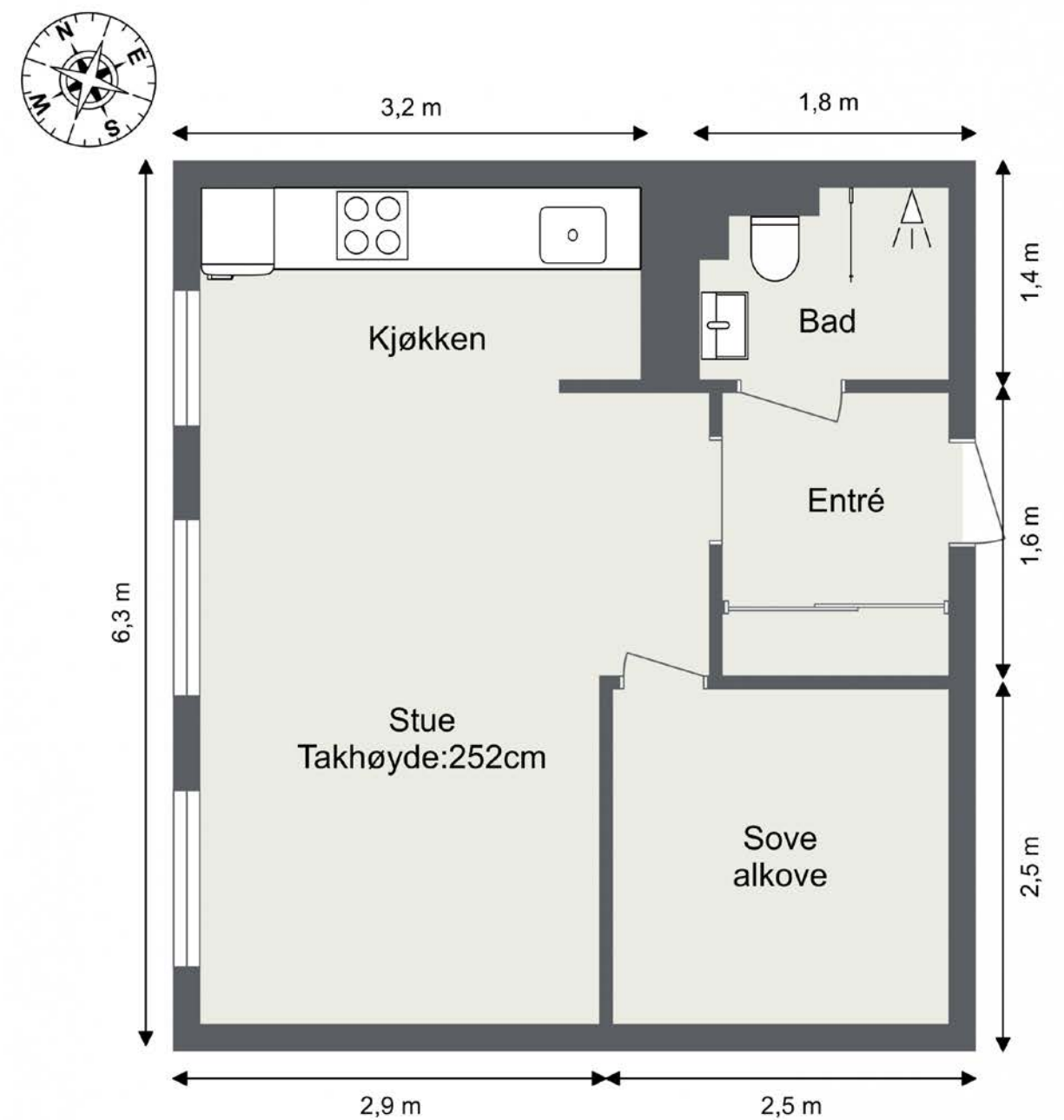


Området har utmerkede kollektivforbindelser med T-bane og buss, samt kort vei til Lillomarka.

Plantegning



Bergensveien 8 Hovedetasje (gulvareal)



Planskissen er ikke målbar
Avvik kan forekomme
Kun ment som illustrasjon

BERGENSVEIEN 8

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 3 180 000

Omkostninger kjøpers beløp

3 180 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

79 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

80 590,00 (Omkostninger totalt)

3 260 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Boligkjøperforsikring kr. 13 500,-

Totalpris inkl. valgfri boligkjøperforsikring kr: 3 274 090,-

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 260 590

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 879,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

- A konto varme/varmt vann: kr. 890,00,- (forbruket

avregnes årlig) *

- Felleskostnader: kr. 1 989,00,- **

Totalt kr. 2 879,-

Det følger av meglerbrevet at felleskostnadene vil øke til kr. 2 188,- fra 01.03.2026, totalt kr. 3 078,-.

* Med på avregningen er også felles varmeovn i oppgangen som fordeles mellom hjemmelshavere.
** Felleskostnadene inkl. bl.a. diverse honorarer, drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, energi/fyring og driftskostnader.

I tillegg kommer en obligatorisk leie av garasje plass som faktureres separat av OnePark (tidligere Scala Eiendom). Ifølge selger utgjør beløpet per i dag kr 1 041,- pr måned, i henhold til faktura datert 01.01.2026. Det tas forbehold om prisendringer etter denne fakturaen.

Kabel-TV/internett er en særkostnad og er ikke inkludert.

Styret bestemmer om og når felleskostnadene skal justeres.

Eiendomsskatt

Boligen har p.t. ikke blitt ilagt eiendomsskatt.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelister.
<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkl. i fellesutgiftene.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Sameiet har ingen lån registrert.

Sikringsordning

Sameiet har ikke sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kabel-TV og internett er en særkostnad for boligseksjonene og er ikke inkludert i felleskostnaden. Kjøper må selv tegne abonnement.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 4 103 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 681 389(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 2 725 554(2024)

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.

Verdien over er utregnet ved hjelp av skatteetatens boligverdikalkulator.

Beliggenhet

Leiligheten har en svært sentral og attraktiv beliggenhet på Øvre Grorud. Rett ved Grorud Senter og Kalbakken nærsenter med et godt utvalg av forretninger og servicetilbud som bl.a. matbutikker, klesbutikker, blomsterforretning, frisør, apotek, postkontor, treningssenter, vinmonopol, kafé og restaurant. I tillegg har man et rikt utvalg av større kjøpesentre i området som Stovner, Linderud, Alna og Tveita senter.

Det et mangfold av fritidsaktiviteter i nærheten som bl.a. idrettsanlegg på Grorud, idrettshall på Apalløkka, Furuset forum med is- og håndballhall, svømmehall på Furuset og Kalbakken, Nordre Lindeberg besøkgård, nytt stort ridesenter ved Alnaparken, golfbane på Rommen, samt mange andre lag og foreninger. Nærmeste treningssenter er Sats på Grorud og på Kalbakken. Området innbyr til et rikt tur- og friluftsliv med flotte rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Alnaparken har man fine turstier, samt bane for sandvolleyball og frisbee. I tillegg er det kort vei til Lillomarka med tur- og sykkelstier, skiløyper og populære badevann som Svarttjern og Steinbruvann.

Her tilbys en svært attraktiv beliggenhet med utmerkede kollektivforbindelser. Med korte gangavstander til T-bane, buss og tog på Grorud er det enkelt å komme seg rundt. Togforbindelsen tar deg videre til Oslo S på kun 12 minutter mens det tar ca 17 minutter til Lillestrøm, noe som gir rask og effektiv tilgang til områdene rundt. Området kombinerer gode transportmuligheter med praktisk hverdagslogistikk, og passer perfekt for en aktiv og urban livsstil.

Parkering

Denne seksjonen har tinglyst plikt til å leie garasjeplass (nr. 31) i garasjeanlegget beliggende i forbindelse med boligblokken til de til enhver tid gjeldende betingelser. Leie er pt. 1 041 kr. pr. måned og kommer på egen faktura fra OnePark i tillegg til felleskostnader. Det kan påløpe administrasjonsgebyr for registrering av ny eier av parkeringen. Garasjeplassen blir pt. utleid for 1 100 kr. pr. mnd og leietaker er positiv til å videreføre denne avtalen med ny kjøper.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det finnes kommunale elbilladere i kort avstand fra boligen.

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: 19970.6 m²

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, områder for lek og opphold. Asfalterte interne veier og parkeringsarealer.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 08.08.1966. 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.

Ferdigattester på eiendommen:

- Garasje samt fritidssenter under torg, datert 29.10.1965
- Tilbygg forretningssenter + garasje, datert 25.04.2021
- Innredning av kontorer i 1 etg, datert 24.04.1986

- Innredning av selvbetjeningsrenseri, datert 24.04.1986
- Utvidelse av kiosk, datert 24.04.1981
- Ombygging av lokaler (plan underetasje og 1. etasje), datert 24.10.2016

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 08.08.1966.

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, stue/kjøkken og sovealkove. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 2 m².

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 37 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m² Bod

2. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, bad, stue/kjøkken og sovealkove

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet, byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Standard

Dette er en arealeffektiv og lys leilighet som er oppgradert i nyere tid. Boligen fremstår som innflyttingsklar med blant annet et nytt og moderne bad fra 2025, samt nylig malte overflater og nyere gulv. Planløsningen er praktisk med en åpen stue- og kjøkkenløsning og en adskilt sovealkove.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en praktisk entré med skyvedørsgarderobe med speilfronter, hvor speilene bidrar til en luftigere romfølelse. Entréen har laminatgulv og nymalte vegger, noe som også er gjennomgående for leilighetens øvrige oppholdsrom.

Stue/Kjøkken:

Stuen og kjøkkenet er i en åpen løsning, som skaper en sosial og åpen atmosfære. Rommet har en takhøyde på 2,52 meter og store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Kjøkkeninnredningen er av typen Voxtorp fra IKEA (2018) med glatte fronter og benkeplate i laminat med en vaskekum i stål. Frittstående hvitevarer som kjøl-/fryseskap og komfyr medfølger. Det er ventilator med kullfilter over kokesonen. Nye filtre er installert.

Sovealkove:

Leiligheten har en praktisk sovealkove som gir en naturlig og adskilt sone for sengen. Dette rommet er ikke et godkjent soverom i henhold til gjeldende regler, jf. TEK 17. Dette skyldes blant annet rommets størrelse samt manglende rømningsvei og lys (rommet har ikke et eget vindu).

Bad:

Badet er nytt, moderne og ubrukt, ferdigstilt i 2025. Rommet er helfliset med elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av et dusjhjørne med glassdør, vegghengt toalett, servant med underskap og et speilskap. Det er klargjort med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon skjer via felles anlegg. Alt rørleggerarbeid samt membranlegging utført av fagfolk. Dokumentasjon foreligger.

Overflater:

Gulv: Laminat i oppholdsrom (2022) og fliser på bad. Vegger: Malt strie og malt mur i oppholdsrom, og fliser på bad. Overflater i oppholdsrom ble malt i 2025. Himling: Malt betong, malt i 2025.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på 2 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punkt 2 Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse

forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Alle hvitevarer medfølger, uten garanti.

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: Bernt Egil Grubbe

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: Tilleggskommentar: Følgende har blitt gjort i leiligheten

de senere år: 2018: Nytt Ikea Voxtorp kjøkken. Frittstående hvitevarer medfølger, uten garanti. 2022: nye Nordsjø-gulv samt Pergo gulvlister levert av Obs Bygg. Montert speilglassgarderobe i entré. 2024: Lekkasje i avløpsrør på bad. Utbedret av Rørpartner AS i regi av sameiet. 2025: Generell overflatebehandling. 2025: Nytt flislagt bad med varmekabler. Alt rørleggerarbeid, inkludert bl.a. nytt sluk og montering av nytt utstyr, er utført av Powerpex Service AS. Dokumentasjon foreligger. Membran lagt av Sletten & Sletten AS. Dokumentasjon foreligger. Termostat med oppkobling til varmekabler montert av Torshov Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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. Bygningssdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter fra 1964. Leiligheten er i 2. etasje. Etasjeskiller av betonggulv som skille ned mot

underliggende leilighet/areal.

Vinduer:

Malte vinduer av tre fra Nordan med 2 lags isolerglass.

Vinduene er produsert i 2004.

Dører:

Eldre malt inngangsdør av tre, uten lyd og brannklasse.

Malte glatte innerdører.

VVS-installasjoner:

Vannledninger av plast (rør i rør). Avløpsrør i plast.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/

fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer

og vedlikeholdes i regi av sameie.

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til

luft via ventiler i vinduene. Badet har ventilasjon via felles

anlegg, til luft under døren. Kjøkkenventilator montert i

overskap med kullfilter. Det er montert nytt filter i 2025.

Tekniske detaljer:

Oppvarming med vannbåren varme i radiatorer og

elektriske varmekabler på bad. Leiligheten har

brannalarm og brannsløkker.

Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og

vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i

sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er

ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som

de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er

misvisende eller feil. Kursoversikt ligger i sikringsskapet,

men ikke samsvar/sluttkontroll.

Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke

foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting

av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en

el-tilsynsrapport uten avvik)?

- Nei

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang

totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes

fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2017 Ingen opplysninger er gitt om når skapet sist gang

ble rehabilitert, men AMS måler ble montert i

sikringsskapet i 2017.

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en

registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

- Ja

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt

tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

- Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ja I eiers eie.

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?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for

eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter

eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på

varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter

og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk

tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt

under varmtvannstank

- Nei

Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke

tilstrekkelig festet?

- Nei

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

Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med

antall sikringer?

- Ja

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?

- Nei

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Utvendig - Dører | Det er ikke godkjent branndør etter

dagens krav. Etter 2010 er det krav om EI30, som står for

integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand

(30). Inngangsdør bør vurderes byttes, noe som

sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.

- 2 etasje Stue/kjøkken - Avtrekk | Det er kun

kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre

forserste/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om

mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra

kokesonen. 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.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn | Målt

høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik. Det er målt 38 mm. gjennom hele

stue/kjøkken. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må

høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være

økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig

som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan

man vurdere slike tiltak.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank | Varmtvann

(forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg.

Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og

vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor

kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres

til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Øvrig informasjon

Adresse

Bergensveien 8, 0963 OSLO

Gnr. 94, bnr. 4, snr. 66, ideell andel 1/1

i Oslo kommune.

Selger

Victoria Boliginvest AS

Sameie

Sameiet Grorud Senter

Organisasjonsnummer: 971532297

Sameiet Grorud Senter er et kombinert sameie

bestående av 97 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner.

Sameiet er gjeldfritt. Felleskostnadene er på kr 1 989 per

måned, og det er varslet en økning til kr 2 188 fra 1. mars

2026. I tillegg betales et a-konto beløp for varme og

varmtvann på kr 890 per måned, som avregnes årlig mot

faktisk forbruk.

Det er en tinglyst plikt til å leie parkeringsplass i

parkeringshuset som følger boligen. Leien for denne

faktureres separat av Onepark.

Kjekt å vite:

- Sameiet har strenge regler for endringer på fasader og

fellesarealer. Alle arbeider som påvirker bygningens ytre,

slik som installasjon av varmepumper, markiser,

innglassing av balkong, eller legging av fliser/platting på

balkonger, krever forhåndsgodkjenning fra styret eller

årsmøtet. Dette gjelder også fastmontert belysning og

endringer på utearealer.

- Beboerne har tilgang til fellesvaskeri
- Kabel-TV og internett er en særkostnad for boligseksjonene og er ikke inkludert i felleskostnaden.
Kjøper må selv tegne abonnement.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1160848

Husdyr: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:
Resultatregnskapet viser et overskudd i driftsresultatet for 2024 på 539 911, samt et årsresultat på 545 105. For 2025 er det budsjettert med et mindre underskudd, både i driftsbudsjettet og i årsresultatet, på -330.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Boligen varmes opp med vannbåren varme via radiatorer, samt elektriske varmekabler på badet.

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

Selger har ikke fremlagt opplysninger om tidligere strømforbruk. Dette skyldes at boligen tidligere har vært utleid, men ikke de siste mnd. Selger har derfor ikke tilgang til forbruksdata.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Ny kommuneplan fra 23. september 2015Oslo 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/>.
Kommuneplan:
- KDP-17: Flate: Områder for etablering av torg/møteplass ved byutvikling
- KDP-17: Flate: Annen overordnet møteplass - eksisternde. Reguleringsplan opprettholdes

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert av 12 forskjellige reguleringsplaner. For selve bygningen gjelder V260963- Flate: Forretning/bolig. De andre planene gjelder bl.a. fortau, felles avkjørsel, offentlig kjørebane/veigrunn, friområde/park, offentlig gang-/sykkelvei og forretninger og kontor.

Eiendommen slår ut på Gul liste med 3 treff vedr. lokalitet og 4 treff vedr. enkeltminne. Byantikvarens «gule liste» er en oversikt over kulturminner i Oslo som Byantikvaren anser som verneverdige, enten ved formell fredning, regulering til bevaring, eller ved kommunalt listeføring. En lokalitet er et område med kulturminner, mens et enkeltminne er selve kulturminnet, som en bygning eller en gravhaug. Det betyr at et enkeltminne kan være et hus som er listeført, og det befinner seg innenfor en lokalitet som er et avgrenset område, for eksempel en gate eller et nabolag. Planen for Grorud senter ble utarbeidet i 1960 av arkitekt Harald Klem. Anlegget, som sto ferdig i 1963, besto av fire bygninger plassert rundt et åpent torg. Det såkalte fotgjengertorget skulle omgis av en 12 etasjers høyblokk i vest, møtelokaler i to etasjer i nord, bebyggelse på fire etasjer i øst og tre etasjer i sør. Landskapsarkitektene Grindaker og Gabrielsen utformet planen for hvordan torget skulle opparbeides. Selv om torget i ettertid er bygget inn, er flere av senterets fasader godt bevart og noen av de opprinnelige butikkene ligger her fortsatt.

Pågående plansaker på tomten/i nærområde:
- Planprogram for Grorud sentrum. Planprogrammet skal vurdere hele Grorud sentrum under ett, gi forutsetninger for en bedre sammenheng og mer bymessig utvikling. Grorud sentrum skal styrkes som lokalsentrum og kollektivknutepunkt. Det skal redegjøres for nødvendig utredningsarbeid. Status: Under behandling.

Pågående byggesaker i nærområde:
- Saksnummer 202511855: Bergensveien 4 B -

bruksendring av lokaler i 2. og 3. etasje til treningssenter. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202522873: Bergensveien 2 A - bruksendring av lokale fra forretning til servering - Grorud senter. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202514694: Rosenbergveien 15 - bruksendring av lokale i underetasje til treningsstudio og fasadeendring. Status: Under behandling.
- Saksnummer 202522082: Grorudveien 5 - bruksendring av 1. etasje fra forsamlingslokale til cafe. Status: Under behandling.

Tinglyste heftelser

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

301/94/4/66:
19.07.1889 - Dokumentnr: 900175 - Erklæring/avtale VEDR. DEMNING.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1913 - Dokumentnr: 900514 - Bestemmelse om vannledn.
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 94 bnr 30
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1934 - Dokumentnr: 909806 - Skjønn
Bestemmelser om felles vannverk/ledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 94 bnr 30
Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4
Gjelder denne registerenheten med flere

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
30.11.1934 - Dokumentnr: 436 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra gnr 94 bnr 28 Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	17.10.1955 - Dokumentnr: 13068 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Overført fra gnr 94 bnr 29 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
03.04.1943 - Dokumentnr: 2822 - Bestemmelse om bebyggelse ANG. ARBEIDSSKUR. Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	04.12.1947 - Dokumentnr: 15944 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra gnr 94 bnr 28 Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	01.12.1958 - Dokumentnr: 14316 - Erklæring/avtale Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Overført fra gnr 94 bnr 365 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	01.10.1969 - Dokumentnr: 16013 - Skjønn Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
05.05.1943 - Dokumentnr: 3559 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	23.04.1949 - Dokumentnr: 4497 - Best. om vann/kloakkledn. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	10.07.1961 - Dokumentnr: 8666 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	29.01.1970 - Dokumentnr: 1638 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
07.07.1943 - Dokumentnr: 5468 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	26.09.1952 - Dokumentnr: 11508 - Bestemmelse om veg Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:351 Overført fra gnr 94 bnr 24 Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	08.10.1962 - Dokumentnr: 12337 - Erklæring/avtale Bestemmelse om trafostasjon/kiosk Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	09.04.1976 - Dokumentnr: 8093 - Best. om adkomstrett Med flere bestemmelser Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
01.06.1946 - Dokumentnr: 4352 - Erklæring/avtale VEDR. DRENERING. Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	24.10.1952 - Dokumentnr: 12819 - Best. om vann/kloakkledn. Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:351 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen Overført fra gnr 94 bnr 24 Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	17.03.1964 - Dokumentnr: 3570 - Erklæring/avtale Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom Overført fra gnr 94 bnr 24 Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	07.03.1977 - Dokumentnr: 4946 - Erklæring/avtale VEDR. UTSALG AV BAKERVARER Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
30.11.1946 - Dokumentnr: 11867 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	15.01.1954 - Dokumentnr: 742 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om gjerde Overført fra gnr 94 bnr 24 Bestemmelse om kloakkledning Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere	02.07.1964 - Dokumentnr: 8630 - Bestemmelse om veg Bestemmelse om kloakkledning Bestemmelse om gjerde Overført fra gnr 94 bnr 24	19.07.1977 - Dokumentnr: 15828 - Skjønn Overført fra: Knr:0301 Gnr:94 Bnr:4 Gjelder denne registerenheten med flere
04.10.1947 - Dokumentnr: 12607 - Best. om vann/kloakkledn. Overført fra gnr 94 bnr 30			31.10.1989 - Dokumentnr: 74927 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER 1.OVERDRAGELSESSUM

OM EIENDOMMEN		OM EIENDOMMEN	
Gjelder denne registerenheten med flere		denne matrikkelenhet:	
30.03.1990 - Dokumentnr: 21484 - Best om garasje/parkering		Gjelder denne registerenheten med flere	
20.08.2014 - Dokumentnr: 696514 - Bestemmelse om parkering		11.01.1963 - Dokumentnr: 919925 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:	
Rettighetshaver: Scala Grorud AS		Gjelder denne registerenheten med flere	
Org.nr: 977 563 968		07.02.1963 - Dokumentnr: 919926 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:	
Bestemmelse om felleskostnader		Gjelder denne registerenheten med flere	
Bestemmelse om lasterampe		28.08.1963 - Dokumentnr: 919927 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:	
Bestemmelse om utvidet drift- og vedlikeholdsansvar		Gjelder denne registerenheten med flere	
16.12.2025 - Dokumentnr: 1535835 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver		16.01.1964 - Dokumentnr: 919912 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:	
Rettighetshaver: Emera NoI AS		Gjelder denne registerenheten med flere	
Org.nr: 934 963 385		30.08.1989 - Dokumentnr: 58083 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:	
Elektronisk innsendt		Gjelder denne registerenheten med flere	
04.03.1932 - Dokumentnr: 902123 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:		31.10.1989 - Dokumentnr: 74927 - Seksjonering	
Gjelder denne registerenheten med flere		Opprettet seksjoner:	
14.08.1952 - Dokumentnr: 914144 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:		Snr: 66	
Gjelder denne registerenheten med flere		Formål: Bolig	
15.04.1955 - Dokumentnr: 990115 - Sammenslått med		Sameiebrøk: 47/16631	
		EIENDOMMEN ER OPPDELT I 131 SEKSJONER	
		29.06.2006 - Dokumentnr: 307716 - Grensejustering	
		Gjelder denne registerenheten med flere	
		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 har adkomst via kommunal vei.	
		Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.	
		Utleie	
		Adgang til utleie: Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan leie ut denne. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold av boligseksjonen. Korttidsutleie av hele boligseksjonen er tillatt, men kan ikke overstige 90 døgn årlig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Det foreligger ingen spesifikke krav til	
		botid eller ventetid før utleie.	
		Radonmåling	
		Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette i forbindelse med salgsoppdrag.	
		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.	
		Foto: Kareem Habbal.	

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet

boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Boligselgerforsikring for profesjonelle dekker selgers ansvar overfor kjøper, begrenset til boligens salgssum og maksimalt 4 millioner kroner. Da selger er å anse som profesjonell, er ansvaret begrenset oppad til kr. 4 000 000,-.

Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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/>

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 avvike 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.

Meglere vederlag

Fast provisjon

Tilrettelegging: kr 12 000

Visninger/overtagelser: kr 3 000 pr. stk.

Markedspakke: kr 22 00

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9 900

Grunnpakke bolig Info: kr12 900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 10 570,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for 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.

Oppdragsansvarlig

Adrian Stokstad

Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no

Tlf: 469 10 410

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

09.01.2026

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

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

BERGENSVEIEN 8

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250073	
Selger 1 navn	
Victoria Boliginvest AS	
Gateadresse	
Bergensveien 8	
Poststed	Postnr
OSLO	0963
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 01250073

Initialer selger: VBAS

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Følgende har blitt gjort i leiligheten de senere år: 2018: Nytt Ikea Voxtorp kjøkken. Frittstående hvitevarer medfølger, uten garanti. 2022: nye Nordsjø-gulv samt Pergo gulvister levert av Obs Bygg. Montert speilglassgarderobe i entré. 2024: Lekkasje i avløpsrør på bad. Utbedret av Rørpartner AS i regi av sameiet. 2025: Generell overflatebehandling. 2025: Nytt flislagt bad med varmekabler. Alt rørleggerarbeid, inkludert bl.a. nytt sluk og montering av nytt utstyr, er utført av Powerpex Service AS. Dokumentasjon foreligger. Membran lagt av Sletten & Sletten AS. Dokumentasjon foreligger. Termostat med oppkobling til varmekabler montert av Torshov Elektro AS. Dokumentasjon foreligger.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligsælgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: VBAS

Document reference: 01250073

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aadne Tho	81902a44e3aab14ecd8117 d8fbcd12d2c14ffbfbb	11.12.2025 17:31:31 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Document reference: 01250073

Nabolagsprofil

Bergensveien 8 - Nabolaget Øvre Grorud - vurdert av 89 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Grorud T T-bane, buss	1 min	0.1 km
	Grorud T Totalt 10 ulike linjer	1 min	0.1 km
	Grorud Linje 4, 5	2 min	0.2 km
	Grorud stasjon Linje L1	17 min	1.4 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min	10.5 km

Skoler

Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	4 min	0.3 km
Ammerud skole (1-7 kl.) 573 elever, 27 klasser	11 min	0.8 km
Tiurleiken skole (4-7 kl.) 270 elever, 13 klasser	13 min	0.9 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	13 min	1.1 km
Apalløkka skole (8-10 kl.) 445 elever, 30 klasser	17 min	1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	8 min	3.2 km
Bjerke videregående skole 464 elever	6 min	4.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 75/100



Kvalitet på skolene

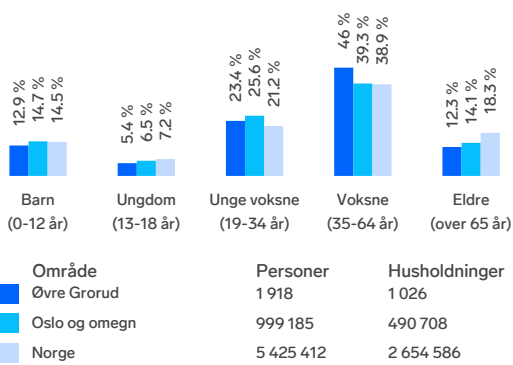
Bra 68/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Grorud idrettsbarnehage (1-5 år) 81 barn	5 min	0.4 km
Ammerudlia barnehage (0-5 år) 135 barn	6 min	0.5 km
Ammerudgrenda barnehage (0-5 år) 53 barn	9 min	0.7 km

Dagligvare

Meny Grorud	2 min	
Rema 1000 Grorud Post i butikk	3 min	0.2 km

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Egen bil
3. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



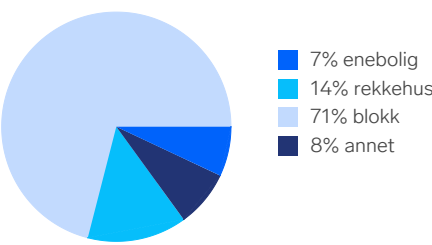
Støynivået

Lite støynivå 75/100

Sport

	Grorud idrettsanlegg Flerbrukshus, ballspill, fotball, friidr...	5 min	0.4 km
	Ammerudlia ballplass Ballspill	8 min	0.6 km
	Grorud Sportssenter	3 min	
	Fresh Fitness Romsås	13 min	

Boligmasse



«Deilig å bo så nær skogen at du kan kjenne lukta! Billige og store leiligheter og grei nærhet til byen med mange baneavganger.»

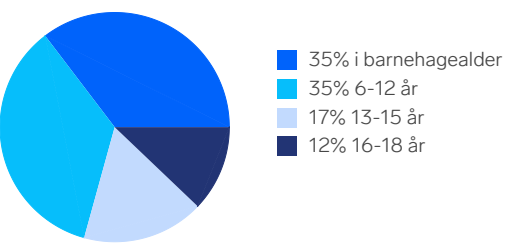
Sitat fra en lokalkjent



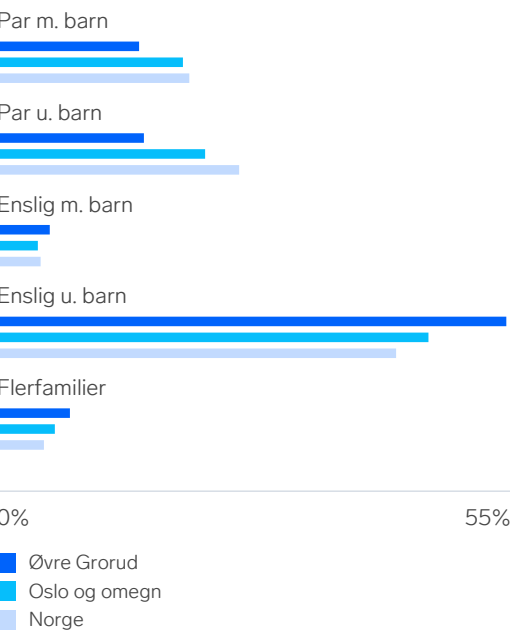
Varer/Tjenester

	Grorud Senter	2 min
	Boots apotek Grorud	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

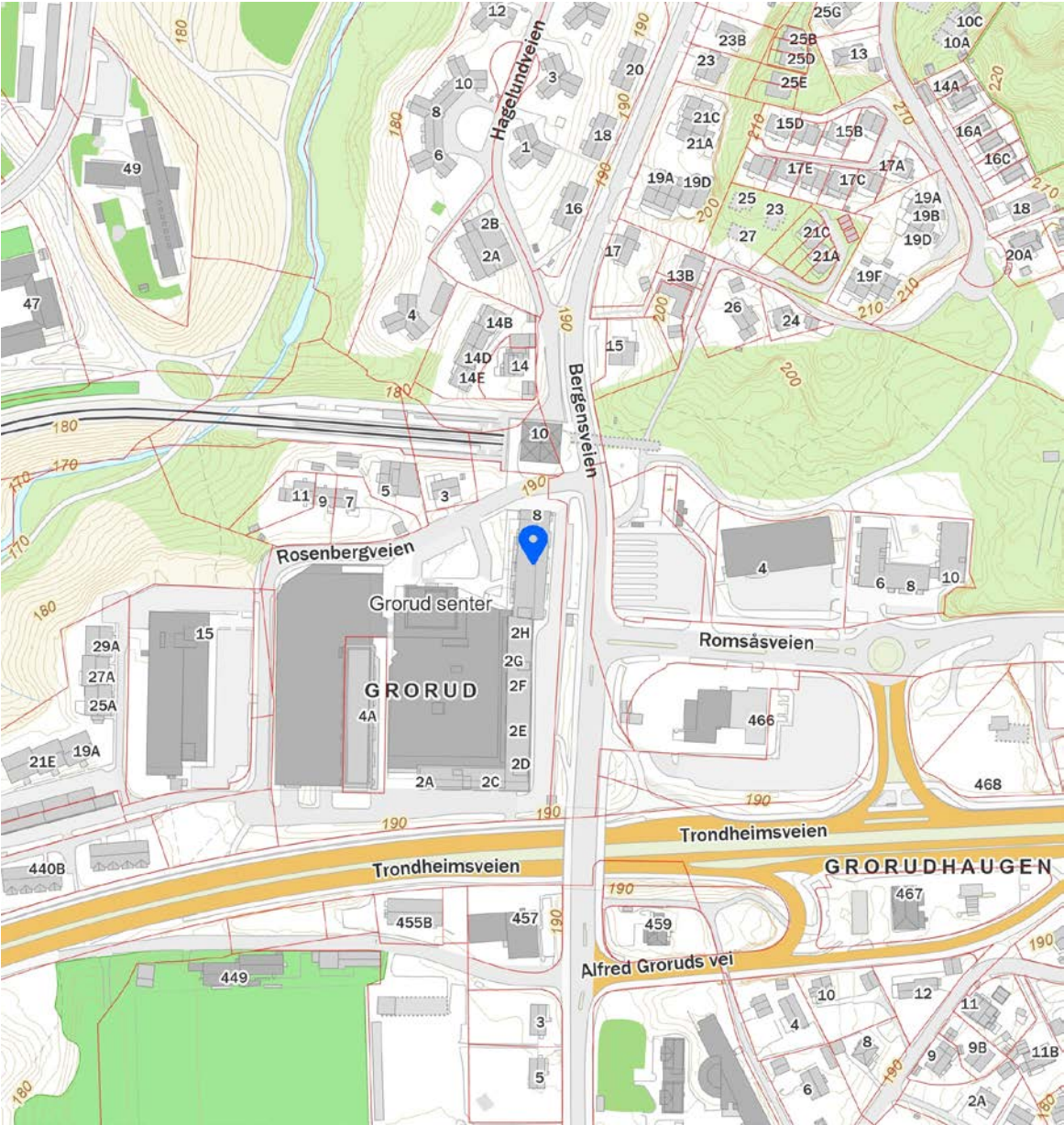
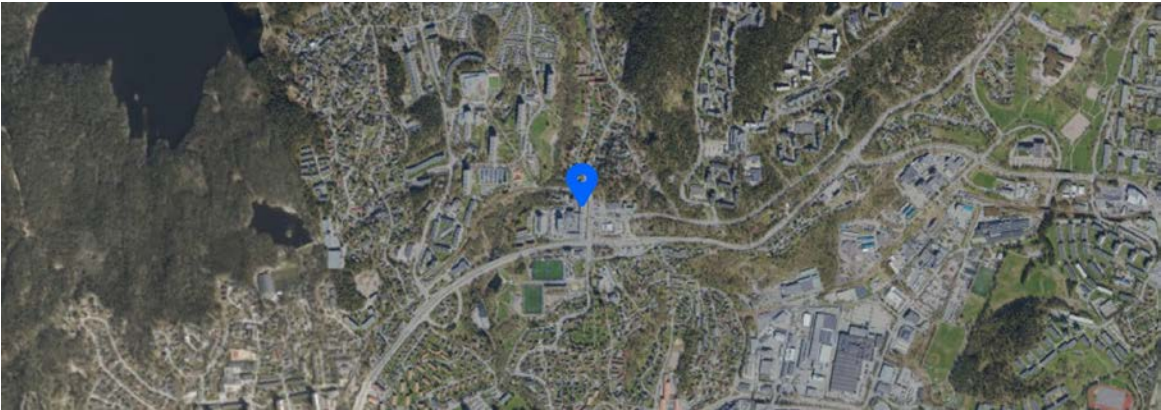


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	15%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Bergensveien 8, 0963 OSLO OSLO kommune
 gnr. 94, bnr. 4, snr. 66

Sum areal alle bygg: BRA: 37 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 16.12.2025 Rapportdato: 08.01.2026 Oppdragsnr.: 22396-2191 Referansenummer: UW1842
Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS Vår ref: Adrian Stokstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866



Medansvarlig

Camilla Ellingsen

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59



Bergensveien 8, 0963 OSLO
Gnr 94 - Bnr 4
0301 OSLO

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN



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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 2 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,52 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og frittstående hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, mindre avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Malte vinduer av tre fra Nordan med 2 lags isolerglass. Vinduene går fint og er produsert i 2004. Eldre malt inngangsdør av tre, uten lyd og brannklasse.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har overflater av laminat, flis på bad. Vegger har overflater av malt strie og malt mur, flis på bad. Himlinger/tak har overflater av malt betong. Laminat er lagt i 2022 og overflater er malt i 2025.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 1-2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Nytt og ubrukt bad fra 2025 med flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og malt mur i himling/tak. Dusj hjørne med en glassdør, vegg hengt toalett, innredning med nedsunket servant med speilskap og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 27 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via felles avtrekk med til luft under døren. Badet er nytt (2025), det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Utbygger og 3 parts kontrollør har dokumentasjon på badet.

Flis på vegg og malt mur i tak, overflater er i god stand. Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 27 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig. Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med en glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren. Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er nytt og ubrukt og FDV-dokumentasjon foreligger. Baderom ble bygget i 2025. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget

noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning Voxtorp fra IKEA fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate med vaskekum i stål, frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt. Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter. Det er montert nytt filter i 2025.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plast (rør i rør). Det er besikket i vannskapet. Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspirert inne i leiligheten.. Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene. Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert. Vannbåren varme i radiatorer. Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil. Leiligheten har brannalarm og brannslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

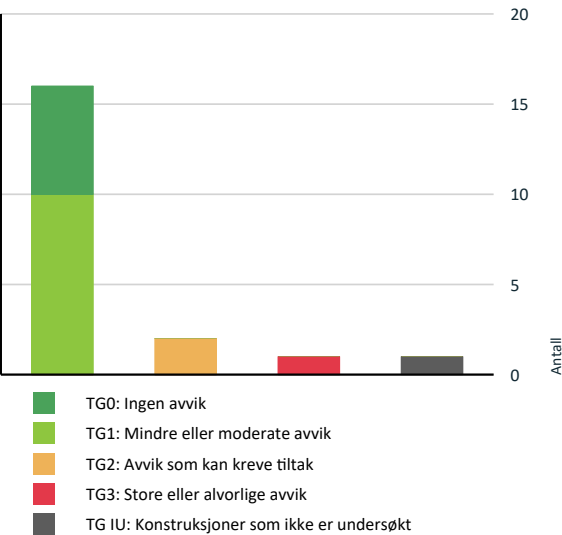
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.



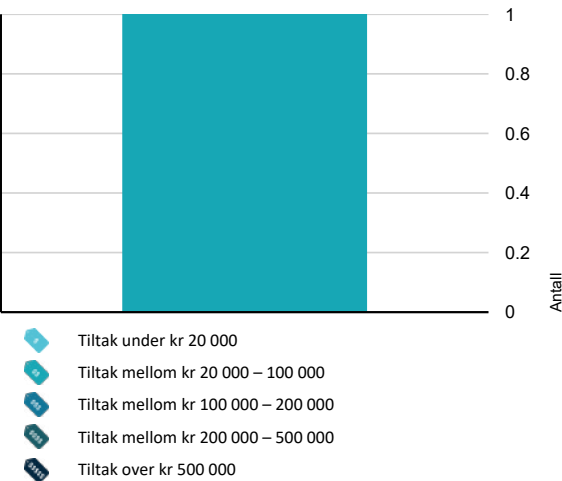
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Kjøkken > 2 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1964

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte vinduer av tre fra Nordan med 2 lags isolerglass. Vinduene går fint og er produsert i 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

eldre malt inngangsdør av tre, uten lyd og brannklasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke godkjent brannnør etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etter 2010 er det krav om EI30, som står for integritet (E), isolasjon (I) og 30 minutter brannmotstand (30). Inngangsdør bør vurderes byttes, noe som sannsynligvis er et borettslag/sameie oppdrag.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad. Vegger har overflater av malt strie og malt mur, flis på bad. Himlinger/tak har overflater av malt betong. Laminat er lagt i 2022 og overflater er malt i 2025.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Det er skjevheter som er målbare, men som ikke er til sjenanse for bruken av leiligheten. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre oppdagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt etter høydeforskjeller i stue/kjøkken. Målinger av gulv er kun stikkprøver i 1-2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 38 mm. gjennom hele stue/kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte glatte innerdører. Dørene går fint og har normal bruksslitasje.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Nytt og ubrukt bad fra 2025 med flis på gulv med elektriske varmekabler, flis på vegg og malt mur i himling/tak. Dusj hjørne med en glassdør, vegg hengt toalett, innredning med nedsunket servant med speilskap og opplegg for vaskemaskin. Badet har fall til sluk, fall er 1:100. Høydeforskjell i mellom sluk og gulv ved døren er 27 mm. Membran er synlig i plast sluk. Det er ventilasjon via felles avtrekk med til luft under døren. Badet er nytt (2025), det er derfor ikke boret hull i vegg og målt fukt i vegger. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier. Utbygger og 3 parts kontrollør har dokumentasjon på badet.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l



2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malt mur i tak, overflater er i god stand.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 27 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk.

Årstall: 2025 Kilde: Faktura e.l

2 ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er synlig.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



2 ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speilskap, dusj hjørne med en glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD



Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt ettersom baderom er nytt og ubrukt og FDV-dokumentasjon foreligger. Baderom ble bygget i 2025. Ved overflate fukt måling inne i baderommet ble det ikke oppdaget noen uvanlige fukt verdier.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning Voxtorp fra IKEA fra 2018 med glatte fronter og laminat benkeplate med vaskekum i stål, frittstående hvitevarer som kjøl/frysenskap og komfyr. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter. Det er montert nytt filter i 2025.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten..

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG IJ Varmtvannstank

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg. Varmtvannstanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstandsvurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme i radiatorer. Radiatorer er kun visuelt vurdert og er utenfor takstmannen sitt kompetanseområde.





Tilstandsrapport

1 TG 1 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring. Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017 Ingen opplysninger er gitt om når skapet sist gang ble rehabilitert, men AMS måler ble montert i sikringsskapet i 2017.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
I eiers eie.
5. 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?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk

samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei

Generell kommentar

Kursoversikt ligger i sikringsskapet, men ikke samsvar/sluttkontroll.



Tilstandsrapport



1 TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Leiligheten har brannalarm og brannslukker.

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

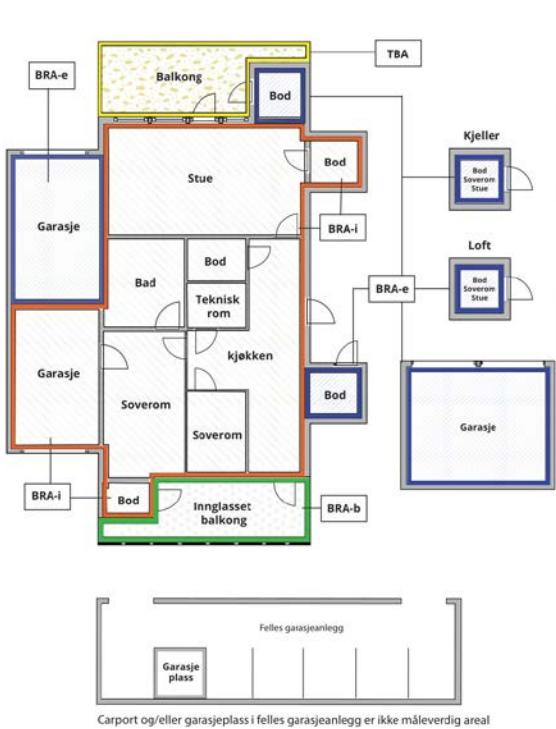
Hva er måleverdig areal?

Areal 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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 etasje	35			35	
Kjeller		2		2	
SUM	35	2			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, sovealkove		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Originale tegninger er mottatt og gjennomgått. Generelle krav i bolig til rømning fra rom, tilgang til dagslys via vinduer, takhøyde m.m. er vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Badet er nytt og ubrukt i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	35	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter
Bod i kjeller på 2m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.12.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	94	4		66	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Bergensveien 8							
Hjemmelshaver Victoria Boliginvest AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet Leiligheten har en fin og sentral beliggenhet på Grorud med nærbutikk og diverse butikker i umiddelbar nærhet. Kort vei til skoler og barnehager. Gangavstand til offentlig kommunikasjon som t-bane og buss. Flotte turmuligheter i nærområdet, sommer som vinter
Adkomstvei Fra Oslo: Kjør inn på E18. Ta E6 til Rv191 i Bydel Alna. Ta avkjøringen 40 fra E6. Fortsett på Rv191. Ta Nedre Kalbakkvei og Trondheimsveien/Rv4 til Rosenbergveien i Grorud
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp
Regulering Eiendommen er regulert til bolig.
Om tomten Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.
Tinglyste/andre forhold Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.12.2025	
2	07.01.2026	
3	08.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

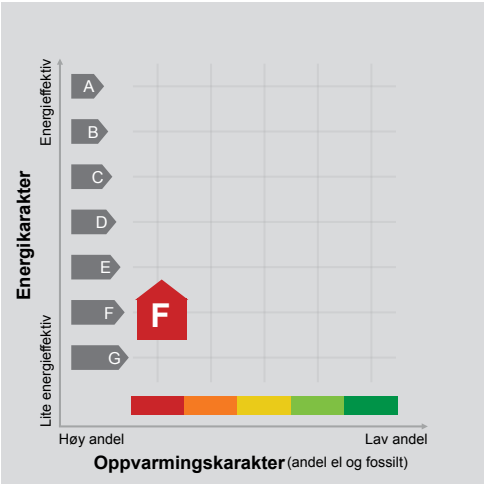
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester SAMEIET GRORUD SENTER
Antall registrerte enheter	2
Postnummer	0963
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80232799
Merkenummer	Energiattest-2025-226189
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

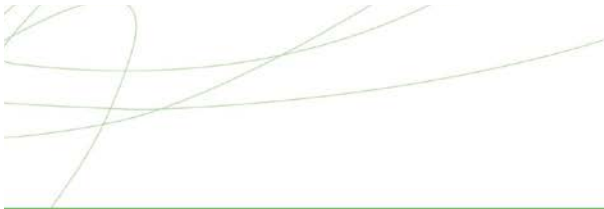
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Annen bolig
Byggeår 1964
Bygningsmateriale:
BRA: 34
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (2)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Bergensveien 8	80232799	H0101	65	0	
Bergensveien 8	80232799	H0102	66	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	ANNEN BOLIG
Byggeår	1964
Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	13 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	3 m²
Oppvarmet BRA	34 m²
Totalt BRA	34 m²
Oppvarmet luftvolum	85 m³
U-verdi for yttervegger	0,66 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	238,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	9,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	3,76 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	78 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C

Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,25
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,80
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
----------------------	------------------

Dato for beregning	16.11.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	178,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	22,9 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	262,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 661 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	313,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 819 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	313,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 661 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.	
Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima	
Elektrisitet	10 661 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 661 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01250073 . Vår ref.: 2090-1-066 Dato: 16.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Grorud Senter
Organisasjonsnr:	971532297
Seksjonseier:	Victoria Boliginvest As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	066
Adresse:	Bergensveien 8, 0963 OSLO
Seksjonsnummer:	66
Gnr.	94
Bnr.	4

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1160848.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Boligselskapet består av 97 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner. Den enkelte sameier har plikt til å leie garasjeplass/-er i anlegget overensstemmende med de respektive kjøpekontrakter for seksjonene, se sameiets vedtekter ¶11. Fakturaen for parkeringsleie sendes fra næring ved Scala Eiendom. Bergensveien 2 og 8 Borettslag består av snr 8,17,30,31,41,43,45,46,51,52,63,70,78,79,81,86,94,95,102,103,110,112,113,116.Ved spørsmål må man kontakte MALLING & CO FORVALTNING AS, Postboks 1883 Vikå, 0124 Oslo. ISTA: Energiavregning for boligselskapet for perioden 01.01.2022-31.12.2022 er nå klar. Avregningen sendes ut sammen med felleskostnadene for mai 2023. Det er meglers ansvar å avregne strømforbruket ved salg av boligen.Kopi av overtakelsesprotokoll kan sendes support@ista.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 879,00,-		
<u>Herv:</u>		
A konto varme/varmt vann	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	890,00	
	1 989,00	2 188,00 fra 01.03.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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: 16,-
Fradragsberettigede kostnader: 1,-
Annen formue: 4 103,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ole-Christian Aslaksen pr. e-post: ole.christian.aslaksen@obos.no eller telefon: 22 86 54 55.

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jan-Erik Nielsen, e-post: sameiet-grorud-senter@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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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
Arsmelding/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

Sameiet Grorud Senter, org. nr. 971 532 297

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.01.2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.04.1998

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grorud Senter. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.10.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 97 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner. Næringsseksjonen 131 utgjør parkeringshuset og næringsseksjon seksjon 121 utgjør torgarealet på eiendommen gnr. 94, bnr. 4 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Det er pr i dag ikke seksjonerte tilleggsdeler i sameiet.

(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 kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Ved evt. avvik fra BRA i sameiebrøken, er det sameiebrøken som skal legges til grunn.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av boligseksjonen utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Den enkelte boligseksjonseier har en tinglyst rett og plikt til å leie en parkeringsplass i parkeringshuset, som følger boligen. Nærmere vilkår for leie/råderetten over parkeringsplass følger av egen avtale mellom seksjonseier og den enkelte bruker/leietaker.

Rettingheter og plikter som gjelder bl.a. garasjeplasser i seksjon 131, samt om seksjon 121, er regulert i egen tinglyst avtale av 2 desember 1998 mellom Sameiet og Grorud Eiendom AS (evt. deres etterfølgere). Avtalen supplerer vedtektene så langt ikke annet følger vedtektene og er bilag til vedtektene.

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, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, 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 hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Eier av næringsseksjon 131 parkeringshuset og næringsseksjon 121 har det fulle vedlikeholdsansvaret og bærer alle vedlikeholdskostnader for disse seksjonene.

For seksjon 131 gjelder det for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg

Øvrig bygningsmessig vedlikehold og utskifting knyttet til garasjebygget.

For seksjon 121 gjelder det for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- strøm
- parkering, kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- Øvrig vedlikeholds- og utskiftingskostnader knyttet til seksjonen.

4-2 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 boligen 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Følgende kostnader fordeles etter nytte og som en særkostnad for henholdsvis næringsseksjonene og boligseksjonene.

- Containerleie bestilles og bekostes av bolig eller næring basert på eget behov.
- Renovasjon (kommunale avgifter). Bolig og næring har separate renovasjonsløsninger og dekker egne kostnader til renovasjon.
- Vaskeri. Disponeres kun av boligseksjonene. Inntekter og kostnader er særinntekter/utgifter for bolig.

- Kabel-TV/internett. Kun boligseksjonene som har tilgang til felles kabel/internettanlegg og er særkostnad for boligseksjonene.
- Fyring, brensel. Forbruk som er gjenstand for måling dekkes av seksjonene iht. målt forbruk.
- Forsikring

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Så langt det er mulig skal styret bestå av representanter både fra boligseksjonene og næringsseksjonene. Årsmøte kan velge varamedlemmer.

(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.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. 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.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. 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.

7-3 Styrets oppgaver

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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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 seksjonseiere 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 stedet 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og hver næringsseksjon 1 stemme. 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.

8-8 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) 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.

8-9 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.

8-10 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 vesentlige 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.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggelse eller planlagt bebyggelse 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 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 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET GRORUD SENTER



HVIS ALLE FØLGER REGLENE
BLIR DET BEDRE Å B☺!

HUSORDENSREGLER – SAMEIET GRORUD SENTER

For at beboerne skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene, er enhver ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes. Som første regel gjelder at leilighetene og eiendommen for øvrig, (næringslokalene – butikkene) ikke må brukes slik at det generer naboene.

§ 1

Vedlikeholdsplikt

Beboerne sørger på egen bekostning for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av f. eks maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparat – tavle eller sikkerhetsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og oppsteking av vann – og avløpsrør til og med egen vannlås. Likeledes plikter beboerne å holde vedlikeholde ledninger og innredninger som han selv har satt opp.

Dersom sameiets vann – og avløpsrør er kasset inn og det må foretas utbedring på rørene, må innkassingen etter at arbeidene er utført bekostes av seksjonseier.

Skader som oppstår som ikke beboeren selv kan utbedre, skal straks meldes til vaktmesteren. Vaktmesteren er behjelpelig med å tilkalle kyndig hjelp, rørlegger osv.

§ 2

Søppel / husholdningsavfall

Søppel og avfall **SKAL IKKE** henlegges på sameiets område (verken utenfor utgangsdøren, i oppgangen eller utenfor blokk). Alt søppel pakkes godt inn og posene knyttes godt igjen før de bæres ned og kastes opp i egnet container inne i søppelrommet. Papp og papir i egen container. Det er innført kildesortering i sameiet, så alle plikter å kildesortere etter kommunens anvisning. Det er strengt forbudt å kaste brennende eller sterkt brennbart avfall eller sette fra seg sådant i søppelrommet.

§ 3

Det skal ikke legges ut avfall, brød el til fugler, da dette lett trekker rotter og mus til eiendommen. Tomteområdet med vekster og beplantning bør vernes.

§ 4

Fellesareal

Risting av tøy i trappeganger og fra balkonger/ vinduer må ikke forekomme. Sigarettstumper o. l. skal ikke kastes fra balkonger eller vinduer.

Sykler, barnevogner o. l. skal ikke henges i trapp eller kjellerganger, men bare i dertil anviste rom. Biler må bare henges på dertil anviste steder. Fotballsparking bør ikke forekomme.

Dører til oppgangene, kjellere og fellesrom skal alltid holdes låst.

Hovedinngangsdør skal til enhver tid holdes låst.

Du skal ikke åpne for personer du ikke kjenner, eller som ikke skal til deg!

Bruk av ild eller brennbart lys i kjeller er forbudt. Husk alltid å slukke lyset i kjelleren etter at de har vært der. Påse at vann – og kloakkrør i vintertiden ikke utsettes for frost ved at vinduer og dører forlates åpne.

Beboerne skal holde alle fellesområder (opp ganger, kjellerboder, trapper og kjellerarealet) ryddig. Det er strengt forbudt å sette fra seg avfall i kjellerarealet utenfor bodene. Slikt avfall plikter beboerne selv å fjerne (det er mulig å kaste slikt avfall GRATIS på Brobekk). Eieren av leiligheten blir belastet med kostnadene hvis slikt avfall må fjernes av sameiet.

§ 5

Lufting

Ingen må lufte gjennom entrédøren. Finner noen det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I fyringssesongen henstilles det til beboerne å lufte kortest mulig tid av gangen. Alle tom bør holdes så godt oppvarmet at ledninger ikke fryser.

§ 6

Behandling av leilighetene

Badekar/ dusj må ikke anvendes slik at avløpet stoppes.

Uvedkommende gjenstander (bleier, sanitetsbind/ tamponger o. l.) må ikke kastes i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir

Vannkraner bør ikke skrues helt opp, da dette skaper sjenerende støy i rørene. Kjøkkenavfall som f. eks kaffegrut e. l. må ikke tømmes i vasker eller sluk.

Springer et rør, og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, kan et håndkle eller ett annet tøyestykke surres rundt bruddstedet. En snipp av kledet skal henges ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp i denne.

Skader som beboerne selv ikke kan utrede skal uten unødig opphold meldes til styret.

Varmt vann må ikke brukes unødvendig.

For tilkobling til gårdens fellesantenne må det benyttes spesialstøpsel med skjermet innføring til apparatet. Det er ikke tillatt å montere utvendig antenne (parabol).

§ 7

Ro i sameiet.

Mellom kl 22.00 og 07.00 skal det være ro i sameiet. Musikkinstrumenter, radio, stereoanlegg e.l. må ikke brukes i den grad at det sjenerer naboene. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager, og ikke på søn – og helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og med samtykke fra beboerne av leiligheten over, under og ved siden av. Det må ikke spilles fra åpne vinduer eller så høyt at det sjenerer naboer. Unødig smell ved lukking av entrédør må unngås. Det bør likeledes påsees at barn ikke leker eller oppholder seg i trappegangene.

Banking, bruk av sag eller elektrisk drill er ikke tillatt etter kl 21.00 på hverdager. Lørdager ikke etter kl 18.00. Søndager og helligdager er slik virksomhet ikke tillatt.

§ 8

Vaskeriet

Det er montert tidsur i vaskeriene slik at disse kun kan benyttes på hverdager mellom kl 08.00 og kl 23.00. Lørdager mellom kl 08.00 og kl 17.00. Se for øvrig eget reglement for bruk av vaskeriene.

§ 9

Postkasser

Alle postkasser skal ha ensartet/lik skilting. Skiltet skal være hvitt med sort skrift. Alle papir/ teiplapper vil bli fjernet.

§ 10

Balkonger

Ved vanning av blomster på balkonger eller ved rengjøring av disse må det påsees at det ikke drypper vann på balkongen under. Om vinteren påhviler det beboerne å holde balkongen fri for snø og is.

§ 11

Utleie

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga leietakeren. Det er ikke tillatt å leie ut/ fremleie boden som tilhører seksjonen.

§ 12

Erstatningsplikt

Seksjonseiere/ beboere plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte all skade som skyldes dem selv, deres husstand, leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonseier er forpliktet til å refundere den egenandel sameiets forsikringsselskap belaster sameiet med når seksjonseier, hans leietaker eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig forårsaker skade som faller inn under sameiets forsikring.

Brannslukningsapparat og røykvarsler er sameiets eiendom, og skal alltid befinne seg i leiligheten og MÅ ikke fjernes. Dette skal kunne forevises på oppfordring.

Fjernes eller ødelegges noe av dette utstyr vil sameiet erstatte dette for seksjonseieres regning.

Husordensreglene ble sist endret på årsmøtet 18.4.2016.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2090
SAMEIET GRORUD SENTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET GRORUD SENTER

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 19:00, Grorudveien 7. Idrettslag 2 etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til fastsettelse av vederlag til styremedlemmene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Forslag til vedtektsendring av vedtektenes §2-1 (6)

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET GRORUD SENTER

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Velges på årsmøte.] foreslått. Som protokollvitne ble [Velges på årsmøte.]

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.

Sak 7

Forslag til fastsettelse av vederlag til styremedlemmene

Forslag fremmet av:
Herman + Helge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tone, styreleder:	22,5 %
Ellen, styremedlem:	27,5 %
Helge, styremedlem:	22,5 %
Herman, styremedlem:	22,5 %
Tore varamedlem:	2,5 %
Thomas varamedlem:	2,5%

Forslag til vedtak

Fastsettelse av vederlag til styremedlemmene godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan-Erik Nielsen
- Styret har mandat til å inngå en avtale med ekstern styreleder, styret er innstilt på å benytte Jan-Erik Nielsen med en kostnadsramme opptil 200 000,-

Valg av 3 styremeldem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Forslag til vedtektsendring av vedtektenes §2-1 (6)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring av vedtektenes §2-1 (6)

Vedtektenes §2-1 (6) lyder som følger:

Den enkelte boligseksjonseier har en tinglyst rett og plikt til å leie en parkeringsplass i parkeringshuset, som følger boligen. Nærmere vilkår for leie/råderetten over parkeringsplass følger av egen avtale mellom seksjonseier og den enkelte bruker/leietaker.

Rettigheter og plikter som gjelder bl.a. garasjeplasser i seksjon 131, samt om seksjon 121, er regulert i egen tinglyst avtale av 2. desember 1998 mellom Sameiet og Grorud Eiendom AS (evt. deres etterfølgere). Avtalen supplerer vedtektene så langt ikke annet følger vedtektene og er bilag til vedtektene.

Denne vedtekten ble justert i 2023 i forbindelse med en omfattende endring av vedtektene i sameiet. Bakgrunnen for vedtekts justeringen var at de måtte oppdateres får å være i tråd med gjeldende eierseksjonslov, samt at den skulle reflektere en ny kostnadsdeling mellom særlig næring og bolig. Ett av de nye punktene som ble tatt inn i vedtakene var boligseksjonseiernes tinglyste rett og plikt til å leie parkering av seksjon 131. I ettertid anses denne bestemmelsen var feil av to grunner:

- Flere boligseksjoner har ikke en slik rett og plikt til å leie parkering. Med andre ord er teksten uriktig. Retten til plikt og leie av parkering er regulert gjennom den enkelte seksjonseiers tinglysning, og ikke
- gjennom sameiets felles vedtekter.

Forslag til vedtak

Vedtektenes §2-1 (6) slettes i sin helhet.

Styrets årsrapport

SAMEIET GRORUD SENTER

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024 TIL ÅRSMØTE 2025.

Styret har hatt følgende sammensetting:

Styreleder: Tone Mette Nikolaysen

Styremedlem: Ellen Oseng, Herman Lyngved Hauge, Helge Rognerud

Varamedlem: Tor Widar Svendberg og Thomas Olsen

Forretningsfører er OBOS forvaltning ved Ole- Christian Aslaksen

Forsikringsselskap er IF

Omsetning av leiligheter i 2024:

Det har vært om omsatt stk 7 leiligheter i 2024

Av sameiets totalt 97 leiligheter, er 60 stk på fremleie.

Vaktmestertjenester:

Sameiet har avtale med vaktmesterfirmaet Frode Gran Service AS

Teknisk drift:

- Telia
- Telenor
- Ice Communication Norge

De leier av oss

- Det har utført vårrengjøring, fortsatt flere boder som må tømmes. Fellesområder i kjeller har blitt ryddet og vasket.
- Vi bruker ett vaskefirma som vasker felles områder de heter Clean Start.

Orden

- Fortsatt noen boder som er fulle av søppel samt fellesområder i kjeller, prosessen fortsetter med å holde det ryddig i fellesområde.

Husholdningsavfall (matrester ol) skal kastes i knyttet pose opp i container inne i søppelhuset. Større gjenstander må kjøres til gjenvinningsstasjonen på Brobekk eller ringe etter en søppeltaxi . STØRRE GJENSTANDER SKAL IKKE HENSETTES I KJELLER.

I de tilfellene vi finner bevis for hvem som ikke har klart å følge disse enkle regler, vil det bli ilagt ett gebyr på fjerning av søppel på minimum kr 1500,- • Med stort innslag av utleie i sameiet er det imidlertid stadig noen som hensetter deler av flyttelass i fellesområdet. Dette må ryddes og fjernes av vaktmester, men det koster sameiet unødvendig ressurser. Selv om mange i sameiet er flinke oppfordrer vi resten til å gjøre en innsats for å holde orden.

- Det er veldig viktig at alle som leier sin seksjon tar en prat med sine leietagere om hvordan man håndterer søplet.

- Navneskilt til postkasser kan bestilles på nett eller hos skomaker ved Narvesen.

VEDLIKEHOLD

- Det har blitt satt opp kamera i kjeller og oppgang for å holde ro og orden.

- Taket har vært legg så det har vært befaring fra flere firmaer, nå er taket lappet rundt piper og der det har vært lekkasjer. Ser på dette som ferdig utredet.

- Vi har hatt befaring fra tre Elektrikker firma som har kommet med anbud om LED lys, da det er vanskelig å få tak i vanlige lysrør som går ut av produksjon.

- Det er laget en avtale med Jaco om nye vaskemaskiner på leasing.

- Scala Grorud planlagte utbyggingsprosjekt. Tiltaket er såpass omfattende at det må anses å vesentlig endre sameiets karakter å dermed kreve tilslutning fra samtlige seksjonseiere med god informasjon om fordeler og ulemper med å skrive under på samtykke av dette. Sameiet står på antikvariatets som fredet.

- Garasjeanlegget

De som har fått tildelt en plass utenfor garasjeanlegget har fått mulighet til å få en plass inne eller de prøver å få sakt opp sin tinglysning.

Styret vil minne om hvor viktig det er at mistanke om utbrudd av veggdyr og skadedyr meldes til styret så raskt som mulig. Sameiet har en saneringsavtale med Anticimex som vil komme og sjekke og sanere der det er nødvendig. Dette er kostnadsfritt for beboere, men forsikringen dekker ikke transport til og fra.

Det er veldig viktig at ingen legger ut mat til duene, hverken på sin veranda eller på plenene rundt sentret. Denne matingen tiltrekker seg skadedyr.

REGNESKAPET FOR 2024

BUDSJETT 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventende inntekter og utgifter i år 2024.

Budsjett for 2024 er vedlagt.

Kostnader 2024:

Energikostnader: Fremkommer som 0 i regnskapet da dette utlignes mot a konto innbetalt på felleskostnadene og avregnes etter fordeling fra Ista.

Felles strøm til lys etc

Oslo, 29 April 2025

Styret i Sameiet Grorud Senter



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisor nr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Grorud Senter

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Grorud Senter som viser et overskudd på kr 545 105. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet

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

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

Oslo, 28. april 2025
PKF REVISJON AS

Sanchit Chatree
statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat

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

Posten energi/fyring avviker fra budsjett. Kostnaden er tatt ut, da dette går opp mot inntektene og blir avregnet direkte.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 639 073.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GRORUD SENTER ORG.NR. 971 532 297, KUNDENR. 2090

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 666 170	4 188 117	5 608 000	6 127 000
Vaskeri	10	25 000	26 600	25 000	25 000
Andre inntekter	3	154 022	60 656	76 250	76 250
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 845 192	4 275 373	5 709 250	6 228 250
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 766	-16 638	-22 000	-22 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-25 625	-61 500	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-151 665	-144 030	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-58 445	-42 940	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-549 659	-576 896	-386 100	-847 900
Forsikringer		-439 579	-382 403	-423 000	-500 000
Kommunale avgifter	9	-1 617 115	-1 365 463	-1 697 000	-1 849 000
Energi/fyring	11	-45 541	0	-2 124 000	-1 374 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-540 232	-521 427	-551 200	-573 248
Andre driftskostnader	12	-709 654	-675 864	-682 800	-701 432
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 305 281	-3 937 161	-6 238 100	-6 228 580
DRIFTSRESULTAT		539 911	338 212	-528 850	-330
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 608	33 771	0	0
Finanskostnader	14	-414	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 194	33 771	0	0
ÅRSRESULTAT		545 105	371 983	-528 850	-330
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		545 105	371 983		

SAMEIET GRORUD SENTER
ORG.NR. 971 532 297, KUNDENR. 2090

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 398	35 777
Forskuddsbetalte kostnader		141 740	148 776
Energiavregning	15	25 553	203 908
Driftskonto OBOS-banken		201 041	1 258 601
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	41 702
Sparekonto OBOS-banken		1 541 022	37 542
SUM OMLØPSMIDLER		1 941 754	1 726 305
SUM EIENDELER		1 941 754	1 726 305
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	1 615 074	1 069 969
SUM EGENKAPITAL		1 615 074	1 069 969
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 559	68 818
Leverandørgjeld		48 838	529 327
Skyldige offentlige avgifter		0	58 191
Annen kortsiktig gjeld	17	187 285	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		302 681	656 336
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 941 753	1 726 305
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 28.04.2025			
Styret i Sameiet Grorud Senter			
Tone-Mette Nikolaysen /s/	Helge Rognerud /s/	Ellen Oseng /s/	
Herman Lyngved Hauge /s/			

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	2 616 170
Felleskostnader næring	2 050 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 666 170

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	91 133
Avregning energi	706
Opprydding kundereskontro	57
Leie Telenor Norge AS	62 126
SUM ANDRE INNTEKTER	154 022

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 766
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 766

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-25 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 070
SUM KONSULENTHONORAR	-34 445

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 290
Drift/vedlikehold VVS	-254 524
Drift/vedlikehold elektro	-7 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 027
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-43 150
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-549 659

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 204 096
Renovasjonsavgift	-413 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 617 115

NOTE: 10

VASKERI

INNTEKTER VASKERI

Inntekter	25 000
SUM INNTEKTER VASKERI	25 000

SUM VASKERI

25 000

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Andre fyringskostnader	-45 541
SUM ENERGI / FYRING	-45 541

NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-39 585
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-43 969
Vaktmestertjenester	-365 458
Vakthold	-42 903
Renhold ved firmaer	-203 315
Andre fremmede tjenester	-1 620
Trykksaker	-450
Andre kontorkostnader	-1 399
Telefon u/mva	-3 860
Porto	-350
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 646
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-709 654

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter bank	10 981
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-5 399
Andre renteinntekter	26
SUM FINANSINNTEKTER	5 608

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-414
SUM FINANSKOSTNADER	-414

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 374 480
SUM INNTEKTER	-1 374 480

KOSTNADER

Administrasjon	34 940
Strøm	1 365 093
SUM KOSTNADER	1 400 033

SUM ENERGIAVREGNING

25 553

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16
INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL PER AVDELING

	2024	2023
Opptjent egenkapital bolig	870 471	787 523
Opptjent egenkapital næring, gjøres opp	744 603	282 446
SUM EGENKAPITAL	1 615 074	1 069 969

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Annen påløpt kostnad	-187 285
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-187 285

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 2090 Selskapsnavn: SAMEIET GRORUD SENTER

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Grorud Senter

Møtedato: **12.01.2023**

Møtetidspunkt: **18:00**

Møtested: Kafe Steinbra, Grorudveien 5.

Til stede: **49** seksjonseiere, **32** representert ved fullmakt, totalt **81** stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved **Nina Christin B. Karlsen**.

Møtet ble åpnet av styreleder **Tone Nicolaysen**

1 Konstituering

A Valg av møteleder

Som møteleder ble **Jan Erik Nielsen** foreslått.

Vedtak: Godkjent.

B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble **Nina Christin Braaten Karlsen** foreslått, og som protokollvitne ble **Tor Svendberg** og **Daniel Ringmann Fjell** foreslått.

Vedtak: Godkjent.

D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent.

2 Forslag

A Behandling av oppdatering av vedtektene

Sameiet Grorud Senter er et sameie som består av 97 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner.

En av styrets viktigste oppgaver er å håndheve sameiets vedtekter og husordensregler.

Styret anser det som viktig å oppdatere vedtektene slik at de er i tråd med eierseksjonsloven og at bestemmelsen reflekterer en enighet om kostnadsfordelingen og vedlikeholdsansvaret mellom bolig- og nærings-seksjonene.

Styrets innstilling

Vedtektene foreslås godkjent slik de foreligger.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Vedtak: Vedtatt enstemmig.



Møtet ble hevet kl.: 18:35. Protokollen signeres av

Møteleder: Jan Erik Nielsen

Fører av protokollen: Nina Christin Braaten Karlsen

Protokollvitne 1: Tor Svendberg

Protokollvitne 2: Daniel Ringmann Fjell



VEDTEKTER

for

Sameiet Grorud Senter, org. nr. 971 532 297

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 12.01.2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29.04.1998

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Grorud Senter. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.10.1989.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 97 boligseksjoner og 34 næringsseksjoner. Næringsseksjonen 131 utgjør parkeringshuset og næringsseksjon seksjon 121 utgjør torgarealet på eiendommen gnr. 94, bnr. 4 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Det er pr i dag ikke seksjonerte tilleggsdeler i sameiet.

(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 kommer frem av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA. Ved evt. avvik fra BRA i sameiebrøken, er det sameiebrøken som skal legges til grunn.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 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.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold av boligseksjonen utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(6) Den enkelte boligseksjonseier har en tinglyst rett og plikt til å leie en parkeringsplass i parkeringshuset, som følger boligen. Nærmere vilkår for leie/råderetten over parkeringsplass følger av egen avtale mellom seksjonseier og den enkelte bruker/leietaker.

Rettigheter og plikter som gjelder bl.a. garasje plasser i seksjon 131, samt om seksjon 121, er regulert i egen tinglyst avtale av 2 desember 1998 mellom Sameiet og Grorud Eiendom AS (evt. deres etterfølgere). Avtalen supplerer vedtektene så langt ikke annet følger vedtektene og er bilag til vedtektene.

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, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Eier av næringsseksjon 131 parkeringshuset og næringsseksjon 121 har det fulle vedlikeholdsansvaret og bærer alle vedlikeholdskostnader for disse seksjonene.

For seksjon 131 gjelder det for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg

Øvrig bygningsmessig vedlikehold og utskifting knyttet til garasjebygget.

For seksjon 121 gjelder det for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- strøm
- parkering, kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- Øvrig vedlikeholds- og utskiftingskostnader knyttet til seksjonen.

4-2 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 boligen 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.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 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.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

Følgende kostnader fordeles etter nytte og som en særkostnad for henholdsvis næringsseksjonene og boligseksjonene.

- Containerleie bestilles og bekostes av bolig eller næring basert på eget behov.
- Renovasjon (kommunale avgifter). Bolig og næring har separate renovasjonsløsninger og dekker egne kostnader til renovasjon.
- Vaskeri. Disponeres kun av boligseksjonene. Inntekter og kostnader er særinntekter/utgifter for bolig.

- Kabel-TV/internett. Kun boligseksjonene som har tilgang til felles kabel/internettanlegg og er særkostnad for boligseksjonene.
- Fyring, brensel. Forbruk som er gjenstand for måling dekkes av seksjonene iht. målt forbruk.
- Forsikring

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 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.

5-3 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.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 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

6-2 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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 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.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Så langt det er mulig skal styret bestå av representanter både fra boligseksjonene og næringsseksjonene. Årsmøte kan velge varamedlemmer.

(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.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. 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.

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. 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.

7-3 Styrets oppgaver

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.

7-4 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.

7-5 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.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 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.

8-2 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.

8-3 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).

8-4 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 seksjonseiere 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 stedet 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.

8-5 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.

8-6 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.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme, og hver næringsseksjon 1 stemme. 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.

8-8 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) 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.

8-9 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.

8-10 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 vesentlige 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.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 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.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 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 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET GRORUD SENTER

Organisasjonsnummer: 971532297

Møtet ble avholdt 7. mai kl. 19:00, Grorudveien 7. Idrettslag 2 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 43

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:

Ole-Christian Aslaksen 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.

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 Ole-Christian Aslaksen foreslått. Som protokollvitne ble Daniel Ringmann Fjell 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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 150.000.
✓ Vedtatt.

7. Forslag til fastsettelse av vederlag til styremedlemmene

Fremmet av: Herman + Helge

Tone, styreleder:	22,5 %
Ellen, styremedlem:	27,5 %
Helge, styremedlem:	22,5 %
Herman, styremedlem:	22,5 %
Tore varamedlem:	2,5 %
Thomas varamedlem:	2,5%

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Fastsettelse av vederlag til styremedlemmene godkjennes.
✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:
Benkeforslag fra Tone: Styreleder: 35%, Ellen: 25%, Helge: 20%, Herman: 15%, Tor Vara: 2,5%, Thomas Vara: 2,5%.
✗ Ikke vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)Følgende ble valgt:
Jan-Erik Nielsen

Styret har mandat til å inngå en avtale med ekstern styreleder, styret er innstilt på å benytte Jan-Erik Nielsen med en kostnadsramme opptil 200 000,-



Følgende stilte til valg:
Jan-Erik Nielsen

Styremeldem (1 år)
Følgende ble valgt:
Herman Hauge
Tone Mette Nikolaysen
Thomas Olsen

Følgende stilte til valg:
Herman Hauge
Tone Mette Nikolaysen
Thomas Olsen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Janis Niedra
Tor Widar Wik Svendberg

Følgende stilte til valg:
Janis Niedra
Tor Widar Wik Svendberg

9. Forslag til vedtektsendring av vedtektenes §2-1 (6)

Forslag til vedtektsendring av vedtektenes §2-1 (6)

Vedtektenes §2-1 (6) lyder som følger:

Den enkelte boligseksjonseier har en tinglyst rett og plikt til å leie en parkeringsplass i parkeringshuset, som følger boligen. Nærmere vilkår for leie/råderetten over parkeringsplass følger av egen avtale mellom seksjonseier og den enkelte bruker/leietaker.

Rettigheter og plikter som gjelder bl.a. garasjeplasser i seksjon 131, samt om seksjon 121, er regulert i egen tinglyst avtale av 2. desember 1998 mellom Sameiet og Grorud Eiendom AS (evt. deres etterfølgere). Avtalen supplerer vedtektene så langt ikke annet følger vedtektene og er bilag til vedtektene.

Denne vedtekten ble justert i 2023 i forbindelse med en omfattende endring av vedtektene i sameiet. Bakgrunnen for vedtekts justeringen var at de måtte oppdateres får å være i tråd med gjeldende eierseksjonslov, samt at den skulle reflektere en ny kostnadsdeling mellom særlig næring og bolig. Ett av de nye punktene som ble tatt inn i vedtakene var boligseksjonseiernes tinglyste rett og plikt til å leie parkering av seksjon 131. I ettertid anses denne bestemmelsen var feil av to grunner:

1. Flere boligseksjoner har ikke en slik rett og plikt til å leie parkering. Med andre ord er teksten uriktig. Retten til plikt og leie av parkering er regulert gjennom den enkelte seksjonseiers tinglysning, og ikke gjennom sameiets felles vedtekter.

✗ Ikke vedtatt.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

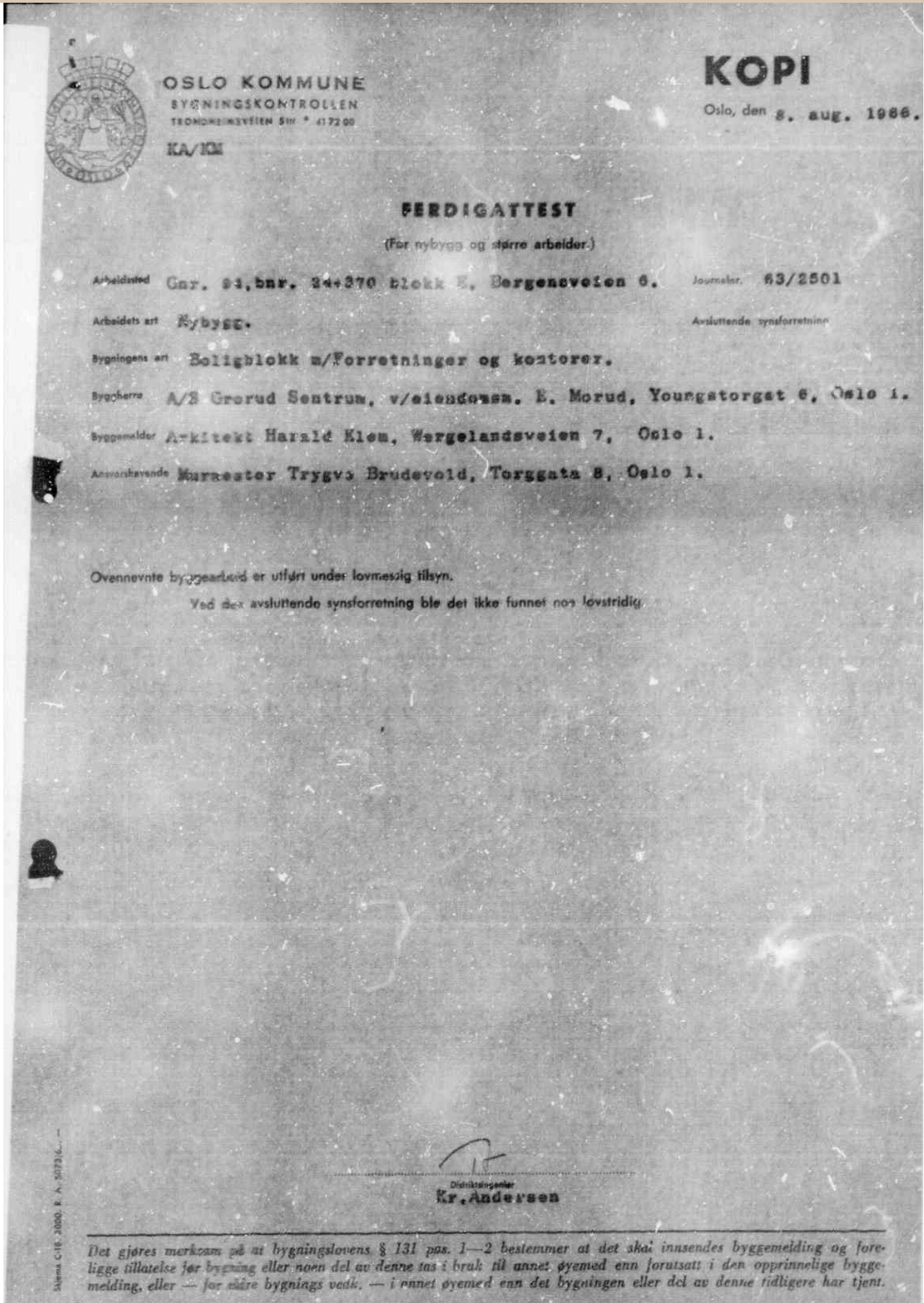


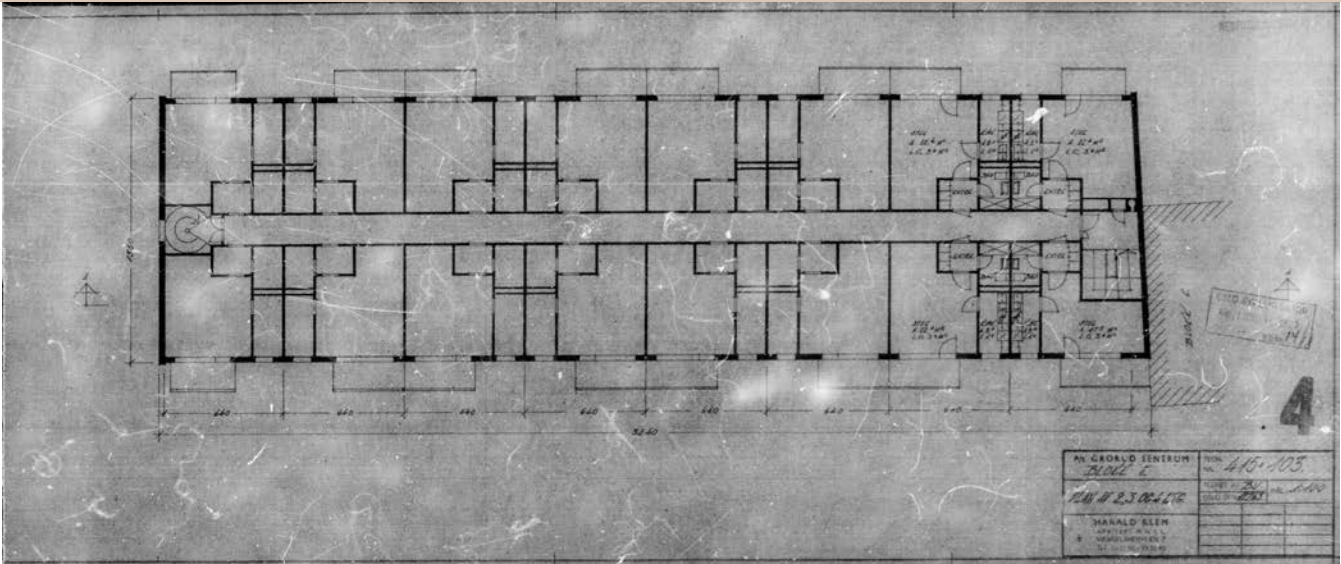
Vedtektenes §2-1 (6) slettes i sin helhet.

Forslag til vedtak 2:

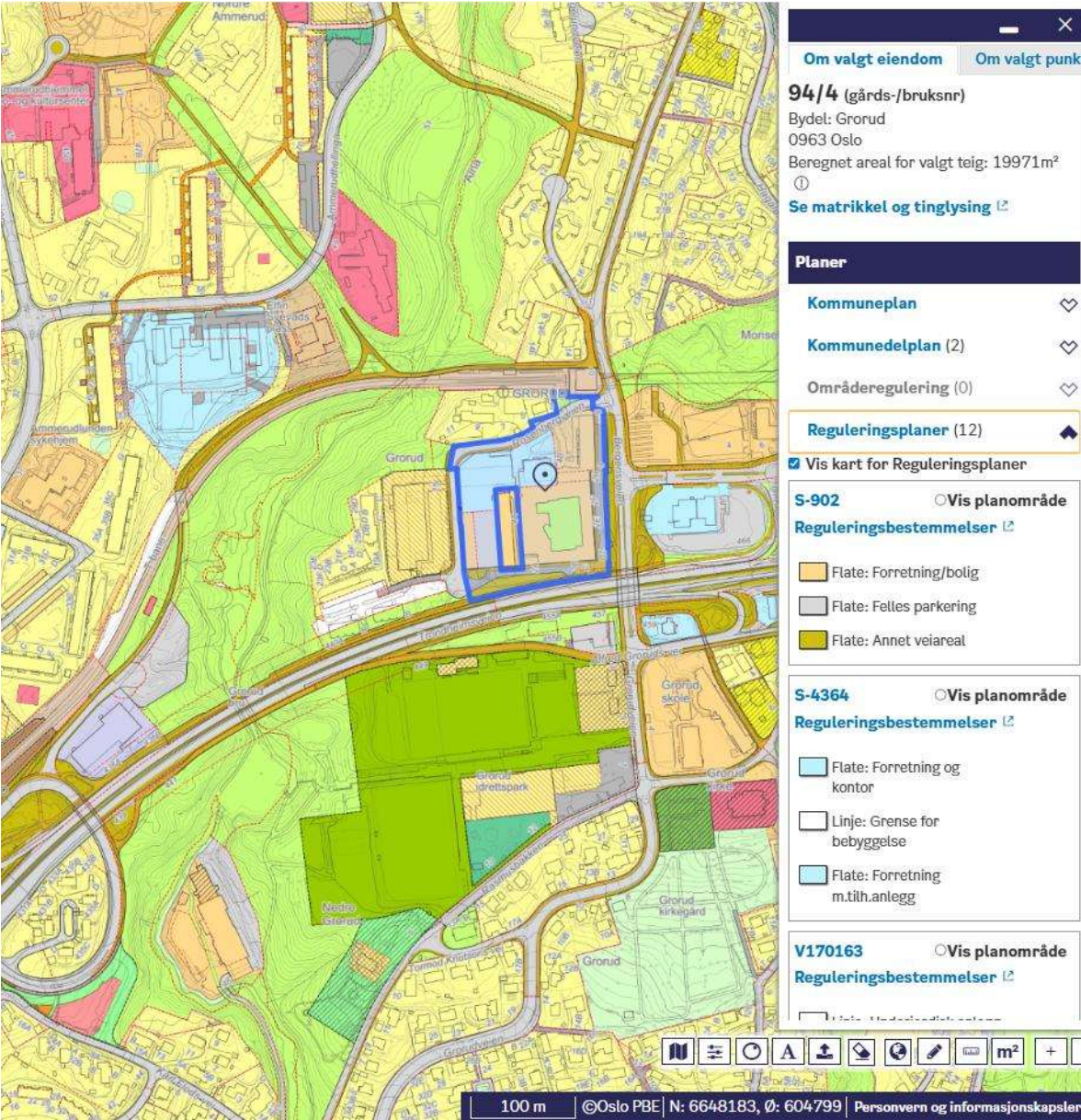
Første setning i §2-1 (6) endres til: Flere boligseksjonseier har en tinglyst rett og plikt til å leie en parkeringsplass i parkeringshuset, som følger boligen.

Protokollen signeres av:
Møteleder og protokollfører: Ole-Christian Aslaksen /s/
Protokollvitne: Daniel Ringmann Fjell /s/





Reguleringskart





V260963

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Grorud sentrum gnr. 94 bnr. 4 m.m (blokk E m.m)

V260963 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: [196302601](#)

Vedtaksdato: 26.09.1963

Vedtatt av: Byplansjefen

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Vedtaket gjalt også blokk B, her er S-1118 kommet.

Knytning(er) mot andre planer: S-1118

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

 **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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

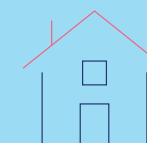
- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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

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

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVENTILATOR 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, krokhangte 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 verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

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

En prosess du fortjener

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

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!



Adrian Stokstad
Eiendomsmegler | Partner

adrian.stokstad@emera.no
+47 469 10 410

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 budforhøvelser, 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



Adrian Stokstad
adrian.stokstad@emera.no
469 10 410

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 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 BINDEDE 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	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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 miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING