

aktiv.



Grefsenveien 51, 0485 OSLO

**Lys, pen og arealeffektiv 2-roms på
Storo | Solrik felles terrasse | V.V
og fyring inkludert | Nærhet til BI
og marka!**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 650 000,-
Fellesgjeld: Kr 144 610,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 3 804 255,-
Felleskostn.: Kr 3 701,-
Selger: Henriette Numme

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1961
BRA-i/BRA Total 23/25 kvm
Tomtstr.: 1602.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 76, bnr. 97
Andelsnr.: 41
Oppdragsnr.: 1008250185

Ditt nye hjem?

Velkommen til en lys og innflyttingsklar 2-roms med fine materialvalg og store vindusflater som gir godt med lysinnslipp. Leiligheten ligger svært sentralt på Storo med kort avstand til T-bane, trikk, buss, Storo Storsenter, Handelshøyskolen BI og grønne områder, ideell som førstegangskjøp for deg som vil bo sentralt! Leiligheten ligger i 9. etasje og har et bruksareal på 23 kvm. Bygget er fra 1961, og boligen har blitt oppgradert med nytt kjøkken og bad i 2019.

Merk deg dette:

- Svært arealeffektiv
- Kjøkken med både oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser
- Vaskemaskin i leiligheten
- Seng med oppbevaring medfølger
- Felles terrasse med gode solforhold
- Loftsbod
- Gangavstand til alt
- Ingen dok. avgift
- Veldrevet borettslag
- Parkeringsleie etter ansiennitet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	54
Energiattest	61
Boligopplysninger	66
Husordensregler	69
Vedtekter	73
Nabolagsprofil	82
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 23 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

11. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod på loft.

9. etasje

BRA-i: 23 kvm Stue/kjøkken, soverom og bad og entré.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Tomten til andelsleiligheten i Grefsenveien 51 er pent opparbeidet med asfalterte og hellestensbelagte tilkomstveier.

Det finnes gressarealer med beplantning og felles sittegrupper.

Parkering skjer etter borettslagets bestemmelser.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BOLIG

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 9.etasje er 2.38 meter

-Takhøyde på bad er 2.20 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1602.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte adkomstveier, sittebenker, sykkelparkering, plenareal, prydbusker og diverse beplantning. Felles sykkelbod/-garasje.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på attraktive Storo, et populært område som kombinerer sentral beliggenhet med rolige omgivelser. Her har du enkel tilgang til Lillomarkas turstier og Akerselva, som byr på vakker natur og fine gang- og sykkelstier fra Maridalsvannet til Bjørvika. Du kan også nyte sommerdagene ved badeplassene i Nydalen, Nydalsdammen og Brekkedammen. I nærheten finner du flere parker som Torshovparken, Torshovdalen og Muselunden. I Torshovparken er det mulighet for aking om vinteren, mens det om sommeren bys på sandvolleybane og basketballbane. Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med blant annet fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Ved Muselunden ligger Nordre Åsen idrettspark med to kunstgressbaner og en gressbane.

For de treningsglade er Sats Storo, Fitness24Seven, Fresh Fitness Storo og Evo Nydalen innen gangavstand. Området har også et bredt utvalg av spennende forretninger, koselige spisesteder og ulike servicetilbud, inkludert Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, Jewel of India, Nydalen Bryggeri og Spiseri, Kulturhuset Hvaskjer, og flere takeaway restauranter. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Bunnpris, Extra, Rema 1000, Meny, Kiwi og den søndagsåpne Nærbutikken, som ligger 1 minuttsgang fra leiligheten. På populære Lillo Gård finner du for eksempel Lille Ó (restaurant/café) og Lillo Lounge (lounge/bar), som bidrar til et sosialt miljø rundt gården.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter med over 130 butikker og spisesteder, samt Norges største kinosenter, Odeon. Det er også kort avstand til Ringen kino, Sagene, Grünerløkka og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) - 5 min gange

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) - 5 min gange

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) - 8 min gange

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 8 min gange

Disen skole (1-7 kl.) - 17 min gange

Morellbakken skole (8-10 kl.) - 7 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 14 min gange

Sport og trening

Grefsen Tennishall - 9 min gange

Tennis

0.7 km

Nordre Åsen kunstgressbane - 9 min gange

Fotball, friidrett, sandvolleyball

0.7 km

Fitness24Seven Storo - 3 min gange

Sandaker Treningssenter - 5 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Bolavi

Type rapport

Eierskifterapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk oppført i en betongkonstruksjon. Bygget strekker seg over 11 etasjer og inneholder kjeller, loft og heis.

Bygningen har en flat takkonstruksjon.

Etasjeskillerne er utført i betong.

Leiligheten har vinduer og balkongdører med 3-lags glass og malte karmen. Vinduene er av typen sidehengslet og er datostemplet fra 2021. Ytterdøren er en isolert dør fra Swedoor med brannklasse B-30.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Overflate vegger og himling

Avvik: -Det er registrert riss og sprekker i flisfug i dusjsone. Årsaken til skadene er usikker, men kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende

konstruksjon

-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner på avløp i servantskap. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

- Våtrom - Overflate gulv

Avvik: -Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

- Våtrom - Membran, tettesjiktet og sluk

Avvik: -Dokumentasjon på fagmessig utførelse av nytt bad i 2019 er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemt under klemringen

- Kjøkken - Kjøkken

Avvik: -Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret i 2013

- Andre Rom - Andre rom

Avvik: -Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på gang. Rommet har ingen mekanisk avtrekk. Fuktig luft etter bruk av vaskemaskin som ikke blir tilstrekkelig utvekslet med ny luft vil gi utvikling for sopp og muggskader. Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring under vaskemaskin. Rommet har ikke forbindelse med sluk og en lekkasje fra vaskemaskin vil påføre vannskader på materialer og konstruksjon.

-Tegn til forhøyning ved en skjot under lufteventil til radiator i stue. Det er utført fuktmåling i laminatgulv uten utslag på fukt. Forhøyning i laminatgulv kan ha sammenheng med uhell ved lufting av ventil

- VVS - WC og innvendige vann- og avløpsrør

Avvik: -Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

-Det foreligger ingen dokumentasjon for vegghengt toalett. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking av vannrør på samlestokk

- VVS - Ventilasjon

Avvik: -Det er ikke etablert tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid.

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbildet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader.

-Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Beskrivelse: Det er noen små sprekker i fugene mellom flisene i dusjen. Toalettsetet er av plast, og det er en sprekk i setet på høyre side. Kan enkelt byttes.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: KBM Bygg AS, Strømmen Bad og Rørlegger AS, 2019

Beskrivelse: Dette ble gjort av tidligere eier. Informasjonen jeg fikk da jeg kjøpte boligen var at arbeidet med badet ble gjort av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. KBM Bygg sto for ny membran, Strømmen Bad og Rørlegger sto for bad- og rørarbeid. Juli 2019. Før forrige eier pusset opp badet i 2019, ble også alle bad i blokken pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Da ble det også gjort oppgraderinger

på vann og avløp.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: KBM Bygg AS, Strømmen Bad og Rørlegger AS, 2019

Beskrivelse: Dette ble gjort av tidligere eier. Informasjonen jeg fikk da jeg kjøpte boligen var at arbeidet med badet ble gjort av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. KBM Bygg sto for ny membran, Strømmen Bad og Rørlegger sto for bad- og rørarbeid. Juli 2019.

2. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Beskrivelse: Membran ble fornyet juli 2019.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Noe skjevhet vil forekomme i eldre bygg.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2022

Beskrivelse: For et par år siden ble det oppdaget veggdyr i en annen beboers leilighet i 4. etasje, men dette ble sanert og friskmeldt av Anticimex.

9. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2022

Beskrivelse: For et par år siden ble det oppdaget veggdyr i en annen beboers leilighet i 4. etasje, men dette ble sanert og friskmeldt av Anticimex.

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjort i regi av borettslaget, 2013

Beskrivelse: Under oppussing av bad i regi av borettslaget i 2013 ble det gjort oppgraderinger på vann og avløp.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja

Beskrivelse: Borettslaget fikk nye varmtvannsberedere og varmepumper i 2022. Mer informasjon om dette har borettslaget. Baderomsviften på badet i leiligheten er elektrisk. Den er delvis defekt. Ventilator med kullfilter på kjøkkenet er plassert i

overskap. Var nytt i 2019, før jeg flyttet inn.

12. Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Firmanavn: Gjort i regi av borettslaget, 2022

Beskrivelse: Borettslaget fikk nye varmtvannsberedere og varmepumper i 2022.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Terra Elektro AS, 2019

Beskrivelse: Ja, ble gjort i 2019 før jeg kjøpte boligen. Firmanavn Terra Elektro AS. De satt opp spotlight i hele leiligheten, samt bad, nye stikkontakter (gang, stue, kjøkken og soverom), samt nye varmekabler på badet.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Gjort i regi av borettslaget, 2021/22

Beskrivelse: Ny felles pergola i 2022. Nye vinduer montert i 2021/22. Nye hovedinngangsdører til bygget. Alt i regi av borettslaget.

20. Er tiltaket godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Det er gjort i regi av borettslaget. De har dokumentasjon på arbeidet.

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

Ja

Beskrivelse: Jeg har tilstandsrapporten fra 2019, fra da jeg kjøpte leiligheten.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Nye heiser kommer i 2026.

Innhold

Leiligheten inneholder stue/kjøkken, soverom og bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten bod på loft.

Standard

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning fra 2019 med over- og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Kjøkkenet har slettmalte vegger og himling, og laminat på

gulvet. Det er mekanisk ventilator med kullfilter. Hvitevarer som oppvaskmaskin, kombi (stekeovn, mikroovn) og kombi (kjøl, frys) er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom fra 2019 med gulvvarme. Badet har fliser på vegger og slettmalt himling. Rommet er utstyrt med servantinnredning og speil, vegghengt toalett og dusj. Det er mekanisk avtrekk i tak, og det er ikke spalte under dør for tilførsel av tilluft. Rehabilitering av bad ble utført i regi av borettslaget i 2013/2014, og det er fremlagt våtromssertifikat for bad datert 05.06.2014.

Innvendige overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Slettmalte vegger og fliser.

Himling: Slettmalt himling.

Vedlikehold: Overflater fremstår med normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannrør er fra 2013. Anlegget er skjult. Stoppekran og samlestock for vannrør er plassert i himling på bad bak inspeksjonsluke. Det foreligger dokumentasjon på rørarbeider datert 18.04.2019.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er fra 2013. Avløp og sluker er i plast. Anlegget er skjult.

- Ventilasjon: Boligen har mekanisk avtrekk på bad og mekanisk ventilator med kullfilter på kjøkken. Det er ikke etablert tilluftsventiler i oppholdsrom.

- Varmtvannstank: Felles varmtvann for leilighetene.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Anlegget er skjult og har totalt 6 kurser inkludert hovedsikring. Det foreligger samsvarserklæring datert 23.04.2017 for arbeid med omtrekking av leiligheten, komfyrstikk, bryter og stikk på kjøkken, stikkontakter i stue og lampe på bad.

Innbo og løsøre

Seng, hyller, klesstativ og overskap på soverom medfølger.

Alle hvitevarer, inkl. vaskemaskin medfølger.

Den sorte hyllen på veggen i stue/gang følger ikke med.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2021:

- Vinduer byttet ut i 2021 i regi av borettslaget

2019:

- Tidligere eier pusset opp badet på ny i 2019.
- Vegger, himling og gulv pusset opp i 2019 av tidligere eier
- Kjøkken pusset opp i 2019 av tidligere eier
- Utførelse/kontroll på sanitærinstallasjon, rørarbeider for i våtrom datert den 18.04.2019. Utført av Salvatori AS ved Usman Mughal

2017:

- Trukket om det elektriske i leiligheten. Komfyrstikk. Bryter og stikk på kjøkken. 1 innfelt og 4 synlige stikk i stue. 1 lampe på bad. Utført av ING HANS BECKER AS datert den 23.04.2017

2014:

- Rehabilitering av bad ble utført i regi av borettslaget i 2013/2014.

2013:

- Vanntilførsel til kjøkken er endret i 2013
- Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- I 2024 har borettslaget investert i en ny, miljøvennlig tørketrommel og vaskemaskin til fellesvaskeriene.
- Etter brannen i 2024 har næringslokalet i etasje K, tidligere benyttet av Storo Tannlege, gjennomgått en totalrenovering.
- I 2024 ble termostater byttet ut på flere radiatorer i fellesarealer, inkludert vaskeriene, gangen i etasje K og enkelte trappeoppganger.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Borettslaget Grefsenveien 51 tilbyr 18 uteparkeringsplasser og 7 garasjeplasser til leie. Ledige plasser annonseres i borettslagets Facebook-gruppe for beboere.

Det finnes også 2 gjesteparkeringsplasser ved trafoen. Gjester må vise gyldig parkeringskort i bilvinduet for å unngå bot. Parkeringstillatelse kan hentes fra styrelederen eller et annet styremedlem.

Merk at gjesteparkeringstillatelsen ikke gjelder langtidsparkering for beboernes biler. Leietakere av parkeringsplasser kan kontakte Oslo Kranbilservice AS for å håndtere feilparkerte biler på sin plass. Innringeren er ansvarlig for eventuelle kontrollavgifter for feilparkering.

Plasser følger ikke ved salg, og leietaker må selv orientere styret ved flytting.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser i 2026 for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, diesebil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år
- Motersykkel og moped: 1 925 kroner for ett år
- El-bil : 1 300 kroner for ett år
- El-motersykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring NUF, polisenummer 586884

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømløseleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med radiatorer på et sentralt anlegg og gulvvarme på badet.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 650 000

Omkostninger kjøper

3 650 000 (Prisantydning)

144 610 (Andel av fellesgjeld)

3 794 610 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 804 255 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 813 155 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 815 955 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primærbolig

Kr 823 576 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 294 304 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

<https://www.ssb.no/priser-og-prisindekser/boligpriser-og-boligprisindekser/artikler/revidert-modell-for-beregning-av-formuesverdi-for-bolig>

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader utgjør kr. 3 701,- i måneden.

Herav:

- Felleskostnader: 2 530,-
- Avdrag felleslån: 128,-
- Renter felleslån 3: 380,-
- Avdrag felleslån 3: 434,-
- Renter felleslån: 229 , -

I felleskostnadene inngår fyring/varmtvann, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold av fellesarealer, bredbånd, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 701

Andel Fellesgjeld

Kr 144 610

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

12.02.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12125999628, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49.9998

Saldo per 12.02.2026: 8 078 003
Andel av saldo: 90 440
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.05.2038)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363816383, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 12.02.2026: 4 838 430
Andel av saldo: 54 170
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2046)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 60 870

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grefsenv 51 Borettslag

Organisasjonsnummer

948609541

Andelsnummer

41

Om borettslaget

Andelen er en del av Grefsenv. 51 Borettslag (org.nr. 948 609 541), bestående av totalt 76 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr 908 597,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 5 190 435,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket

dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styret opplyser følgende på e-post til megler, den 20/2:

- Årsmøte/generalforsamling gjennomføres digitalt 24. mars.
- Det skal skiftes heiser i borettslaget. Dette blir gjort i perioden april - november. Dette vil øke felleskostnadene med ca 400 -600 kroner pr. mnd (avhengig av størrelse på den enkelte andel)
- Borettslaget oppgraderer alle vaskemaskiner/tørketromler i vaskeri 20/02. Med dette vil alle maskiner være av nyere dato. Dette medfører ingen kostnader for den enkelte andelseier.

Informasjon fra styret etter siste generalforsamling:

Styret har inngått avtale med Usbl Prosjekt for å vurdere utskifting av borettslagets heiser. I samarbeid med BMA Heisteknisk Rådgivning AS vil vi kartlegge mulighetene for installasjon av to nye, moderne heiser, tilpasset byggets konstruksjon. På bakgrunn av denne analysen vil det utarbeides en anbudsbrief, som deretter legges ut for innhenting av tilbud fra heisleverandører.

Heisprosjektet vil innebære et låneopptak for borettslaget, men størrelsen på dette er ennå ikke fastsatt, da prosjektet fortsatt er i planleggingsfasen. Det er besluttet å videreføre løsningen med to mindre heiser, da en større heis ville kreve omfattende inngrep i byggets konstruksjon, noe som ville medført flere måneder uten heis. En stor heis ville også gjort borettslaget mer sårbart ved eventuelle driftsstans. Borettslaget har i dag tre lån, hvor det nyeste – knyttet til brannvarslingssystemet – utløper til høsten. Dette innebærer at det vil betjenes ett lån mindre, noe som gir større økonomisk fleksibilitet til å finansiere heisprosjektet med pant i eiendommen.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende

bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (1 219 784,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (908 597,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen vedtok å koble borettslagets branntavle til 110-sentralen og at styret vil kunne viderefakturere ansvarlig andelseier kostnader knyttet til utrykning.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Heisprosjektet: Vurdere utskifting av borettslagets heiser, som vil innebære et låneopptak.

Oppgradering av vaskeriene: Innhente pristilbud for utskifting av de to resterende eldre vaskemaskinene samt tørketrommelen i 2025.

Fasadeoppussing ved hovedinngangen: Styret har besluttet å pusse opp fasaden ved hovedinngangen.

Oppgradering av radiatorer: Innhente tilbud på oppgradering av termostater og ventiler på samtlige radiatorer i bygget. Et potensielt arbeid vil først kunne gjennomføres etter april 2025.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyr er bare tillatt etter avtale med styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 97 i Oslo kommune. Andelsnr. 41 i Grefsenveien 51 Borettslag med orgnr. 948609541

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/76/97:

07.07.1916 - Dokumentnr: 900737 - Erklæring/avtale

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

04.07.1936 - Dokumentnr: 7887 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

27.09.1943 - Dokumentnr: 7289 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

08.06.1960 - Dokumentnr: 6782 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

18.08.1960 - Dokumentnr: 9816 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.09.1960 - Dokumentnr: 11875 - Best. om vann/kloakkledn.

11.04.1985 - Dokumentnr: 19624 - Erklæring/avtale
Byggeforbud på nærmere angitt avstand

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2020 - Dokumentnr: 3373963 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:109 Snr:1 - 18
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.1915 - Dokumentnr: 900369 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:2

19.10.1940 - Dokumentnr: 8771 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:171

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
-Rehabilitering av baderom datert 23.06.2014

- Fasadeendring, datert 2008.
- Exdok (uattestert) for våningshus, datert 1934.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: OFFENTLIG

Tilknytning avløp: OFFENTLIG

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Forretning, kontor og bolig

Følger reguleringsplan Storoveien 2 m.fl. Grefsen stasjonsområde (plan-ID S-3592), som regulerer området til blant annet forretning, kontor og bolig. Planen er delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015.. 25.06.1997

Følger Kommuneplanen 2015–2030, ikrafttredelse 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til Bebyggelse og anlegg, eksisterende med områdenavn Indre by (utviklingsområder).

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570 - Bevaring kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Pågående plansaker i området:

Saksnr
202205180

Saken gjelder
Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen

Sakstype
Detaljregulering

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt en provisjon på 1 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,-
Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-
Markedspakke: kr. 19 990,-
Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-
Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 2 500,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Ottesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF
kristoffer.ottesen@aktiv.no
Tlf: 465 03 502

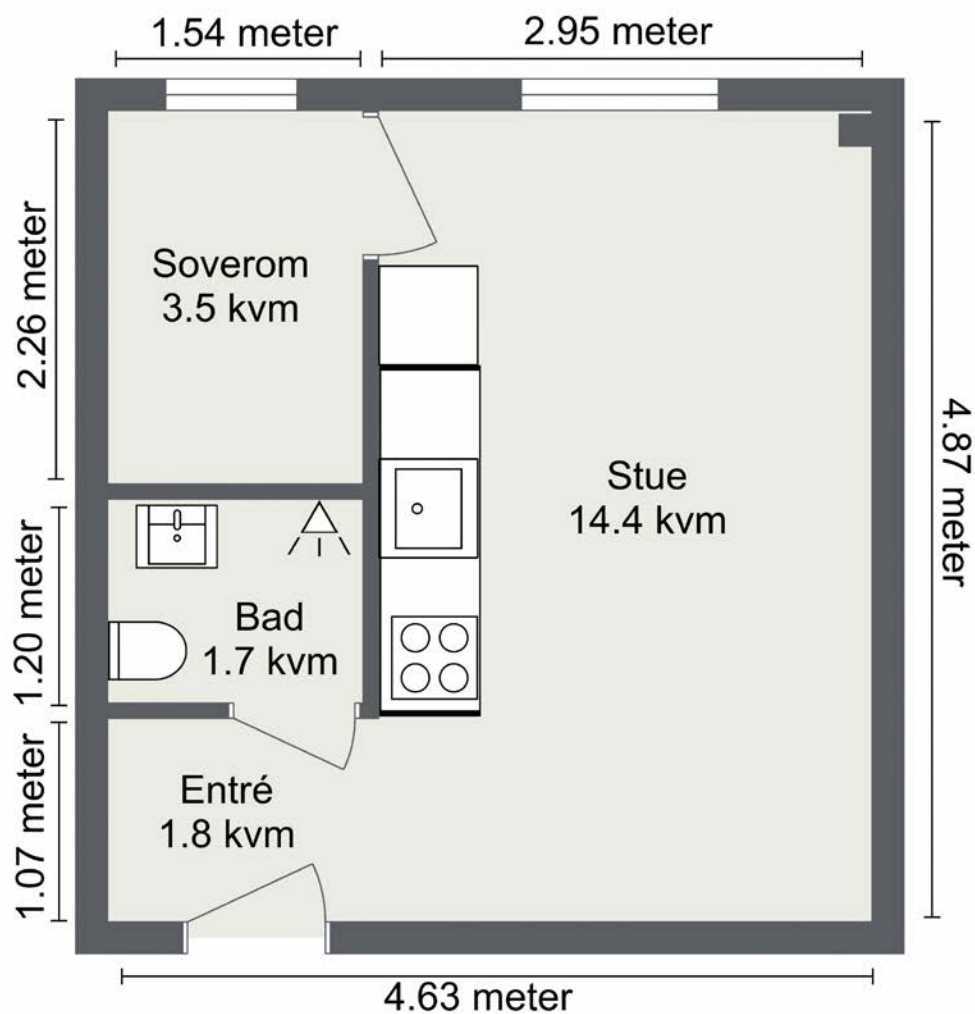
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

19.02.2026

Grefsenveien 51
ANR 41

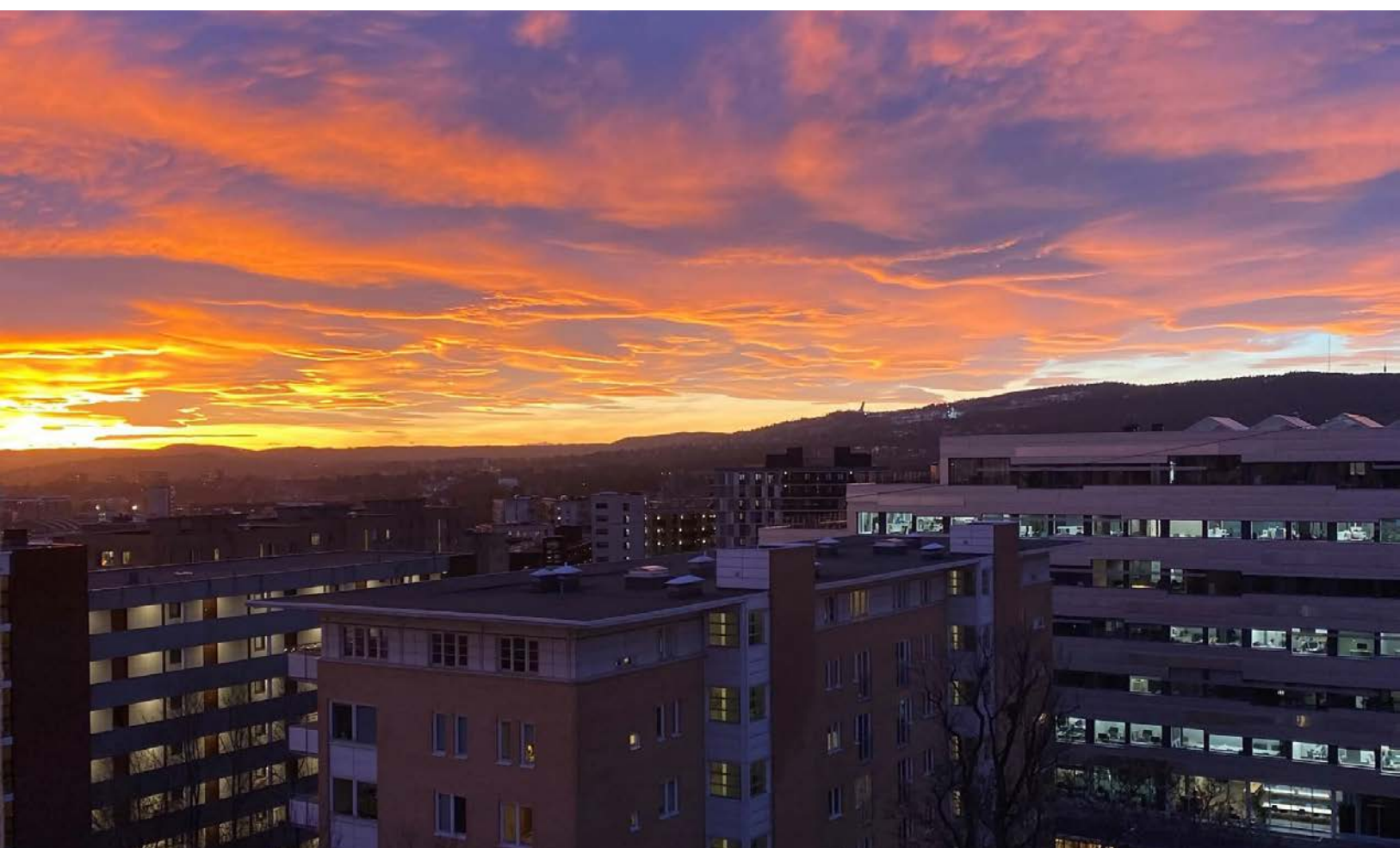


Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















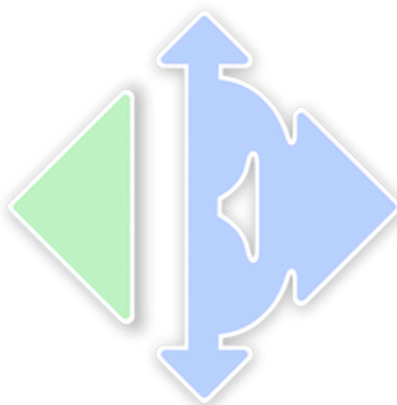






Vedlegg

Andelsleilighet
Grefsenveien 51
0485 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 12/02/2026

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 97
Hjemmelshaver:	Henriette Numme
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	41
Byggeår:	1961
Tomt:	1.602 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Henriette Numme
Befaringsdato:	03.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er pent opparbeidet med asfalterte og hellestensbelagte tilkomstveier. Gressarealer med beplantning og felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk i betongkonstruksjon på 10 etasjer med kjeller, loft og heis. Etasjeskiller i betong og flat takkonstruksjon. Leiligheten har 3-lags glassvinduer

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 9. etasje med god planløsning. Bad og kjøkken av nyere dato med enkelte avvik. Det er også avvik knyttet til ventilasjon

ANNET:**OPPVARMING:**

- Radiatorer på sentralt anlegg
- Gulvvarme på bad

BOD:

- Bod på loft er 2 kvm

PARKERING:

Parkering etter borettslagets bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

9.ETG

Vegger: Slettmalt. Flislagt bad

Tak: Tak-ess. Slettmalt på bad

Gulv: Laminat. Flislagt bad og gang

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

- Bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Tidligere eier pusset opp badet på ny i 2019. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran eller hvordan våtrommet er bygd opp
- Vegger, himling og gulv pusset opp i 2019 av tidligere eier
- Kjøkken pusset opp i 2019 av tidligere eier
- Vinduer byttet ut i 2021 i regi av borettslaget

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader fra den 01.01.2026 er 3 701 kr pr måned. Selger opplyser at det er forventet økning av felleskostnad fra 2. kvartal 2026 til 5 608 kr

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
9.Etasje	23			
Bod på loft		2		
SUM BYGNING	23	2		
SUM BRA	25			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom, bad og entré

BRA-e:

Bod på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

- Takhøyden i 9.etasje er 2.38 meter
- Takhøyde på bad er 2.20 meter

MÅLING:

- Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

- Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Henriette Numme

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

12/02/2026

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling**

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det opplyses om at badet er fra 2019

Fliser på vegger og slett malt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, vegghengt toalett og dusj. Mekanisk avtrekk i tak virker kun periodisk. Det er ikke spalte under dør for tilførsel av tilluft.

-Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker

-Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

Merknader:

-Det er registrert riss og sprekker i flisfug i dusjsone. Årsaken til skadene er usikker, men kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner på avløp i servantskap. For et komplett vannnett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

-Badet har manglende mekanisk avtrekk og spalte under dør. Vurderes i pkt 6.1

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

-Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder

-Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom

-Nedlagsfelt er mindre enn kravet, men avgrenses av dusjdører

-Det påvises tilfredsstillende fall i og utenfor nedslagsfelt

-Det påvist høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen på 30 mm som er tilfredsstillende

Merknader:

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2019

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmålevertøy. Se under.

Tettesjikt av membran

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

- Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon, entré for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett ikke mulig å påvise klemte under klemring på denne typen sluk

Rehabilitering av bad ble utført i regi av borettslaget i 2013/2014. Selger har dokumentert utførelse av bad etter våtromsnormen og det er fremlagt våtromssertifikat for bad datert den 05.06.2014. Utført av S-Bygg som totalentreprenør for utførelse. Badet ble pusset opp på nytt i 2019. Det er ukjent om ny membran etablert på eksisterende membran

Merknader:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av nytt bad i 2019 er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.
- Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemte under klemringen

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2013

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Det opplyses om at kjøkkenet er fra 2019 og av type Ikea

Slettmalte vegger og himling. Laminat på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Integrert oppvaskmaskin, kombi (stekeovn, mikrobølgeovn), og kombi (kjøl, frys). Mekanisk ventilator med kullfilter

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder

Merknader:

- Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret i 2013

3. Andre Rom**TG 2** 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 9.etg viser høydeforskjell på opptil 5 mm på strekker under 2 meter og opptil 10 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik er utenfor toleranse, men anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk . Noen synlige glipper i skjøt på laminatgulv langs med kjøkken

VEGG/HIMLING:

-Normal slitasje iht alder og bruk. Eventuelle merker, skjolder eller skruehull etter tak- og veggoppheng må forventes ved salg

Merknader:

-Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderobeskap på gang. Rommet har ingen mekanisk avtrekk. Fuktig luft etter bruk av vaskemaskin som ikke blir tilstrekkelig utvekslet med ny luft vil gi utvikling for sopp og muggskader. Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring under vaskemaskin. Rommet har ikke forbindelse med sluk og en lekkasje fra vaskemaskin vil påføre vannskader på materialer og konstruksjon. Det anbefales å etablere ventilasjon og lekkasjesikring
-Tegn til forhøyning ved en skjøt under lufteventil til radiator i stue. Det er utført fuktmåling i laminatgulv uten utslag på fukt. Forhøyning i laminatgulv kan ha sammenheng med uhell ved lufting av ventil

4. Vinduer og ytterdører**TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet. Det registreres datostempling fra 2021. Isolert ytterdør fra Swedoor brannklasse B-30

-Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen

-Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år. Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:**5. Balkonger, verandaer og lignende****Ingen** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**6. VVS****TG 2** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2013

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er spalte på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg fra byggeår, bestående av kobber, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

- Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Stoppekran på bad i himling bak inspeksjonsluke. Funksjonstestet på befaringsdagen
- Samlestokk for vannrør i himling bak inspeksjonsluke med drenering mot rom med sluk

Det ligger dokumentasjon i boligmappa.no på utførelse/kontroll på sanitærinstallasjon, rørarbeider for i våtrom datert den 18.04.2019. Utført av Salvatori AS ved Usman Mughal

Merknader:

- Det foreligger ingen dokumentasjon for vegghengt toalett. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig
- Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret i 2013. Vurdert i pkt 2.1
- Det mangler merking av vannrør på samlestokk

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles for leilighetene

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har mangler på naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer/yttervegger

Merknader:

- Det er ikke etablert tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere inneklimate, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende inneklimate anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom
- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert inneklimate
- Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørradet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette
- Ventilator på kjøkken med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften. Vurdert i pkt 2.1

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2010

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Anlegget er skjult, det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæringer for: Trukket om leiligheten. Komfyrstikk. Bryter og stikk på kjøkken. 1 innfelt og 4 synlige stikk i stue. 1 lampe på bad. Utført av ING HANS BECKER AS datert den 23.04.2017

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL. anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er taksmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført den 18.03.2010
- Det ble ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider/endringer utført ifbm installasjon av el-anlegg på bad og downlights på stue. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent
- Det observeres en løs jordingskabel i sluk. Det anbefales å kontakte elektriker for å få avklart om det er forsvarlig at kabel ikke er tilstrekkelig festet til sluk. Ved en jordingsfeil på anlegget kan elektrisk støt inntreffe under bruk av dusj eller vask dersom anlegget skal være jordet til sluk

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er ikke fremlagt godkjente plantegninger av boligen, men det kan bekreftes at en skjemvegg fra stue mot entré er fjernet. Selger opplyser at styret i borettslaget har godkjent fjerning av vegg

-Kjøkken er flyttet fra dagens soverom til stue for å gi bedre plassutnyttelse. Det er ikke en søknadspliktig bruksendring da det ikke ser ut til at endringen har berørt brannskille eller bærende konstruksjon

FERDIGATTEST:

-Det er ikke fremlagt brukstillatelse eller ferdigattester for boligblokk. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos

BRANN OG SIKKERHET:

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen

-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år

-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.1 Bad Overflate vegger og himling**

-Det er registrert riss og sprekker i flisfug i dusjsone. Årsaken til skadene er usikker, men kan være et resultat av bevegelser i underlaget, setninger i konstruksjonen eller lokale påkjenninger. Tilstanden bak flisene er ikke kjent, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skader i tettesjikt eller underliggende konstruksjon

-Det mangler forsegling mellom gjennomføringer til vanninstallasjoner på avløp i servantskap. For et komplett vanntett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak fliser være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader

-Dør og omramming er plassert i våtsone og virker ikke å være utført med fuktbestandig materiale. Eventuell tett overgang til tettesjikt kan ikke kontrolleres. Dette kan være et risikopunkt med tanke på kondens og vanninntrengning i tillegg til risiko for fuktskade på dør og omramming

1.1.2 Bad Overflate gulv

-Stedvis misfarging i fuger mellom flis. Årsak kan være manglende vedlikehold eller at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug

1.1.3 Bad Membran, tettesjikt og sluk

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av nytt bad i 2019 er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen.

-Det er vanskelig å konstatere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er fagmessig korrekt. Når membran ikke kan observeres i sluket, foreligger det risiko for at vann samler seg mellom tettesjikt og undergulv dersom mansjetten ikke er klemmt under klemringen

2.1 Kjøkken Kjøkken

-Ventilator med kullfilter/omluft skal gis TG-2 i en godkjent tilstandsrapport. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

-Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper på kjøkken. Dette er påkrevd, da vanntilførsel til kjøkken er endret i 2019

3.1 Andre rom

-Det er etablert opplegg for vaskemaskin i garderoberom på gang. Rommet har ingen mekanisk avtrekk. Fuktig luft etter bruk av vaskemaskin som ikke blir tilstrekkelig utvekslet med ny luft vil gi utvikling for sopp og muggskader. Det er ikke etablert automatisk lekkasjesikring under vaskemaskin. Rommet har ikke forbindelse med sluk og en lekkasje fra vaskemaskin vil påføre vannskader på materialer og konstruksjon. Det anbefales å etablere ventilasjon og lekkasjesikring

-Tegn til forhøyning ved en skjøt under lufteventil til radiator i stue. Det er utført fuktmåling i laminatgulv uten utslag på fukt. Forhøyning i laminatgulv kan ha sammenheng med uhell ved lufting av ventil

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

-Det er ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget i forbindelse med oppussing av våtrom eller andre vanninstallasjoner. Ved arbeider på våtrom og vanninstallasjoner skal det etter gjeldende krav foreligge dokumentasjon/FDV av utførende

-Det foreligger ingen dokumentasjon for vegghengt toalett. Dokumentasjon for hvordan denne er bygget inn, eller hvilken produkttype som er brukt er heller ikke fremlagt. Innebygde sisterner og lignende må monteres i en prefabrikkert kassett med vanntette overflater eller i et hulrom. Eventuelt lekkasjevann må dreneres ut i rommet slik at lekkasjen raskt blir synlig

-Det mangler merking av vannrør på samlestock

6.3 Ventilasjon

-Det er ikke etablert tilluftsventiler i oppholdsrom i boligen. Mangelfull lufttilførsel kan gi redusert luftutskifting, noe som igjen kan føre til dårligere innneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- eller luktproblemer over tid. For å oppnå et tilfredsstillende innneklima anbefales det å etablere minimum én lufteventil per oppholdsrom

-Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima

-Det er ikke etablert tilluft til våtrommet. Dette etableres vanligvis med spalte under dørbladet. Tilluft er avgjørende for god luftutveksling og forebygging av fuktskader, og det anbefales å etablere en løsning for dette

Takstmannens vurdering ved TG3:



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Henriette Numme

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2019
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Grefsenveien 51

0485 OSLO

0301-76/97/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1008250185 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Det er noen små sprekker i fugene mellom flisene i dusjen.
Toalettsetet er av plast, og det er en sprekk i setet på høyre side. Kan enkelt byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: KBM Bygg AS, Strømmen Bad og Rørlegger AS

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort av tidligere eier. Informasjonen jeg fikk da jeg kjøpte boligen var at arbeidet med badet ble gjort av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: KBM Bygg AS, Strømmen Bad og Rørlegger AS. KBM Bygg sto for ny membran, Strømmen Bad og Rørlegger sto for bad- og rørarbeid. Juli 2019. Før forrige eier pusset opp badet i 2019, ble også alle bad i blokken pusset opp i regi av borettslaget i 2013. Da ble det også gjort oppgraderinger på vann og avløp. Dokumentasjonen på oppussingen i 2013 ble gitt til borettslaget. Fikk dokumentasjon på rørarbeid gjort i 2019 da jeg overtok boligen.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Dette ble gjort av tidligere eier. Informasjonen jeg fikk da jeg kjøpte boligen var at arbeidet med badet ble gjort av både faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Firmanavn: KBM Bygg AS, Strømmen Bad og Rørlegger AS. KBM Bygg sto for ny membran, Strømmen Bad og Rørlegger sto for bad- og rørarbeid. Juli 2019.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran ble fornyet juli 2019.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Ja

Noe skjevhet vil forekomme i eldre bygg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

For et par år siden ble det oppdaget veggdyr i en annen beboers leilighet i 4. etasje, men dette ble sanert og friskmeldt av Anticimex.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Anticimex

Beskrivelse av arbeidet: For et par år siden ble det oppdaget veggdyr i en annen beboers leilighet i 4. etasje, men dette ble sanert og friskmeldt av Anticimex. Usikker på årstall. Tror det var rundt 2022/2023.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Det er gjort i regi av borettslaget. De har dokumentasjon på arbeidet.

Beskrivelse av arbeidet: Under oppussing av bad i regi av borettslaget i 2013 ble det gjort oppgraderinger på vann og avløp.



12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Borettslaget fikk nye varmtvannsberedere og varmepumper i 2022. Mer informasjon om dette har borettslaget.

Baderomsviften på badet i leiligheten er elektrisk. Den er delvis defekt.

Ventilator med kullfilter på kjøkkenet er plassert i overskap. Var nytt i 2019, før jeg flyttet inn.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Gjort i regi av Borettslaget. De har dokumentasjon.

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget fikk nye varmtvannsberedere og varmepumper i 2022.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Terra Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Ja, ble gjort i 2019 før jeg kjøpte boligen. Firmanavn Terra Elektro AS. De satt opp spotlight i hele leiligheten, samt bad, nye stikkontakter (gang, stue, kjøkken og soverom), samt nye varmekabler på badet. April 2019.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ny felles pergola i 2022. Nye vinduer montert i 2021/22. Nye hovedinngangsdører til bygget. Alt i regi av borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Det er gjort i regi av borettslaget. De har dokumentasjon på arbeidet.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Jeg har tilstandsrapporten fra 2019, fra da jeg kjøpte leiligheten.

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**

Nye heiser kommer i 2026.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Grefsenveien 51, 0485 OSLO

Dato for energimerking

13.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-259186

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80194005

Gårdsnummer

76

Bruksnummer

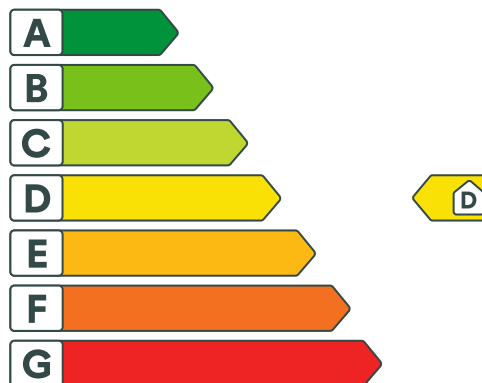
97

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0908



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjón

Byggeår

1961

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet bruksareal

23,0 m²

Oppvarmet etasje

10

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Fjernvarme

Ventilasjón

Naturlig ventilasjón



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

229,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

229,00 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 810 kWh



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



Detaljering

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



Grefsenveien 51, 0485 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg

Dato utkjørt: 12.02.26 Side 1 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	Vår ref.:	36/67	Fødselsdato eier:	30.04.1993
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Henriette Numme		
Organisasjonsnr:	948 609 541	Andelsnr:	41	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 3 701

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 530
	Avdrag felleslån	128
	Renter felleslån 3	380
	Avdrag felleslån 3	434
	Renter felleslån	229

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	144 610	Gjeld siste årsoppg.: 144 610
Klient ajourf. lån:	12 916 433,33	Klient gj. s. årsoppg.: 12 916 433

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12125999628, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 49.9998
Saldo per 12.02.2026: 8 078 003
Andel av saldo: 90 440
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 30.05.2038)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363816383, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.02.2026: 5.14% pa.
Antall terminer til innfrielse: 81
Saldo per 12.02.2026: 4 838 430
Andel av saldo: 54 170
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 (siste termin 31.03.2046)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Arijana Kulosman Håpnæs
Adresse: GREFSENVEIEN 51
Postnr/-sted: 0485 OSLO
Telefon: Mob.: 41584226
E-post: grefsenveien51@outlook.com

6: Ligning - 2025

	Gjeld:	144 610	Andre inntekter:	2 295
Annen formue:	60 870	Utgifter:	8 182	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg

Dato utført: 12.02.26 Side 2 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51	Vår ref.:	36/67	Fødselsdato eier:	30.04.1993
Grefsenveien 51	Type:	Borettslag tilknyttet		
0485 OSLO	Eiere:	Henriette Numme		
Organisasjonsnr: 948 609 541				

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	7 100
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1961		
Gårds/bruksnr:	76/97		
Bygningstype:	HB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1602.8

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586884
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		SSBnr:	H0908
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfelleskap (Bate, BOB, Vestbo, '2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Borettslaget eier to næringslokaler, samt én andelsleilighet som leies ut.

Parkering:

Garasjeplasser og parkeringsplasser utendørs leies ut av borettslaget og tildeles etter boansienitet etter avtale med styret. Plasser følger ikke ved salg, og leietaker må selv orientere styret ved flytting.

Boligselskapet mottar eiendomsskatteseddel fra Eiendomsskattekontoret og blir fakturert eiendomsskatt sammen med de kommunale avgiftene til Oslo kommune.

Andelene som faller inn under kriteriene for eiendomsskatt blir viderefakturert av Usbl medio mai og medio oktober.

Har det vært eierskifte i perioden må fordelingen av eiendomsskatten avtales mellom ny og gammel eier, men nåværende eier er ansvarlig for betaling av fakturaen til boligselskapet. Eventuelle spørsmål eller klage på eiendomsskatten rettes til Oslo kommune, via styret i boligselskapet.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Madeleine Sabel Kullberg

Dato utført: 12.02.26 Side 3 av 3

Borettslaget Grefsenveien 51

Vår ref.: 36/67

Fødselsdato eier: 30.04.1993

Grefsenveien 51

Type: Borettslag tilknyttet

0485 OSLO

Eiere: Henriette Numme

Organisasjonsnr: 948 609 541

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 51 – HUSORDENSREGLER

Sist endret ved generalforsamling 04.06.2024

Husordensreglene kan kun endres med vedtak i borettslagets generalforsamling

Alminnelige ordensregler

Barnevogner, ski, sykler eller lignende skal ikke plasseres i trapperom eller ganger. Ingenting skal oppbevares utenfor bodene på loftet. Fotballspilling er ikke tillatt på lagets område. Ta vare på planter og plener. Ikke gi mat til fuglene da dette kan tiltrekke seg skadedyr som rotter og mus. Installasjon av flaggstenger, markiser, skilt, blomsterkasser og lignende krever styrets godkjenning. Oppsetting av radio- eller TV-antennener som ikke er del av fellesanlegget er ikke tillatt. Dører til loft og vaskerom skal være låst til enhver tid. Husk å slukke lyset på loft og vaskerom når du forlater disse.

Regler om stillero i andelseiers leiligheter

- Mandag til torsdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 22:00 og frem til kl. 08:00.*
- Fredag og lørdag skal det være stillero i leiligheter fra kl. 23:00 og frem til kl. 08:00.*

*Ved ro i leiligheter menes det at det ikke er tillatt med sang, høy musikk, høylytt tale, bruk av musikkinstrumenter, oppussingsarbeid eller andre lyder som er til sjenanse for naboer.

På søndager og helligdager skal det være stille og det er ikke tillatt med oppussing, høy musikk, høylytt tale, eller lyder som er til sjenanse for naboer. Husdyr er bare tillatt etter avtale med styret og under forutsetning av at andre leieboere ikke sjeneres.

Regler om stillero på loftene i borettslaget

Fra mandag til lørdag skal det være stillero på loftene fra kl. 20:00 og frem til kl. 08:00. Det er ikke tillatt å trene eller foreta oppussingsarbeider på loftene til borettslaget. På søndager og helligdager skal det være stille på loftene og det er ikke tillatt med lyder som er til sjenanse for naboer.

Oppussing

1. Tidsbegrensning for oppussing
Støyende oppussingsarbeider, inkludert hamring og boring, er ikke tillatt etter kl. 20:00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager er oppussingsarbeider, herunder hamring, boring og andre støyende aktiviteter, ikke tillatt.
2. Informasjonsplikt
Andelseiere plikter å informere styret og beboergruppen på Facebook minst én dag i forkant av planlagte oppussingsarbeider. Dette skal gi naboer mulighet til å tilrettelegge for eventuelle behov, som hjemmekontor, spedbarn som sover, eller husdyr som kan bli påvirket av støy.
3. Fjerning av vegger
Det er ikke tillatt å fjerne vegger i en andel uten å informere styret, da dette kan påvirke borettslagets bærende konstruksjoner.

Fellesvaskerier

Det er to vaskerom i kjelleren som kan benyttes av andelseiere. Vaskemaskinene og tørketromlene kan brukes fritt til alle døgnets tider, men kun av andelseiere. Alle har plikt til å holde vaskeriet ryddig og rent. Rengjør lofilter på tørketromler, tørk av søl på toppen av vaskemaskinene. Ikke la vinduene i vaskeriet stå oppe når det er kuldegrader ute.

Nøkkelbrikke til hovedinngangsdører:

Dersom man ønsker ekstra nøkkelbrikker til hovedinngangsdøren, bestilles dette via styrets e-post: grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi fullt navn, nummer på din postkasse, ditt tlf. nr., din e-post og leilighetsnummer. Det er andelseier selv som betaler og henter nøkkelen hos leverandøren. Dersom du har mistet en nøkkelbrikke må du melde ifra hvilken, slik at styret får deaktivert den som er mistet.

Utleie av bolig

Dersom du ønsker å leie ut leiligheten skal dette søkes om å godkjennes av styret først. Søknad sendes på følgende lenke: <https://www.usbl.no/beboer/utleie-av-bolig> Husk at du ifølge borettslagsloven må ha bodd i boligen din i minst ett år før du får lov å leie ut, og du får som regel kun leie ut for tre år om gangen. Som eier av boligen er det også ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter borettslagets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor borettslaget.

Parkeringsplasser

Borettslaget tilbyr 18 uteparkeringsplasser og 7 garasjeplasser til leie. Ledige plasser annonseres i borettslagets Facebook-gruppe for beboere. Vi har også 2 gjesteparkeringsplasser ved trafoen. Gjester må vise gyldig parkeringskort i bilvinduet for å unngå bot. Parkeringstillatelse kan hentes fra styrelederen eller et annet styremedlem. Merk at gjesteparkeringstillatelsen ikke gjelder langtidsparkering for beboernes biler. Borettslaget samarbeider med Oslo Kranbilservice AS. Leietakere av parkeringsplasser kan kontakte dem på 900 63 063 for å håndtere feilparkerte biler på sin plass. Innringeren er ansvarlig for eventuelle kontrollavgifter for feilparkering.

Sykler

Det finnes en sykkelgarasje i borettslaget hvor andelseiere kan oppbevare sin sykkel. Det er ikke tillatt å parkere sykler i området ved inngangspartiene, bortsett fra i sykkelstativet.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres av Bygårdservice AS. Vaktmestertjenesten er en deltidstjeneste med fremmøte ca. 1-2 ganger pr uke. Alle henvendelser angående vaktmestertjenesten skal gå via styret.

Skilt til postkasser og callinganlegg

Navneskilt til postkasser kan bestilles hos Posten eller her. Størrelsen på skiltene er 94x58 mm og skiltene skal være hvite med svart tekst. Husk at postkassenummer skal oppgis på skiltet. Andelseier betaler selv for postkasseskiltet. Navneskilt til callinganlegg bestilles via styrets e-post:

grefsenveien51@outlook.com Husk å oppgi nummer på skiltet. Det er ikke tillatt å klistre papirlapper eller annet på ringeknappen. Vær vennlig å henge røret på callinganlegget tilbake på plass i leiligheten din for å opprettholde god samtalekvalitet for alle.

Bad, WC, kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. Unngå å tømme fett eller kaffegrut i vasken eller sluket. Ved lekkasjer, hvis stoppekranen ikke kan stenges umiddelbart, surr et håndkle rundt lekkasjestedet og la en del av håndkleet henge ned i en bøtte eller lignende. Vær oppmerksom på at det er andelseiers ansvar å vedlikeholde kraner og sluk. Andelseiere kan bli holdt ansvarlige for vannskader ved uaktsomhet, inkludert tilfeller der badegulvet ikke er tett eller ved fremleie.

Brann-/fluktveier

Det er et skap med brannslange i hver korridor. I tilfelle brann skal heiser ikke benyttes. Baktrappen kan benyttes ved en brannevakuering. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller skrot i baktrappen eller i fellesoppgangene. Dørene til baktrappen skal alltid holdes lukket.

Røyking i fellesarealer

Det er ikke tillatt å røyke i verken fellesoppgangene eller inne i fellesarealene til borettslaget. Det skal heller ikke luftes røyklukt ut i fellesarealene.

Søppelavfall og renhold

Søppel og avfall skal legges i kasser i søppelrommet i kjelleren. Papiravfall legges i beholderne ved hovedinngangen. Avfall eller andre gjenstander det ikke er plass til i kassene må hver enkelt leieboer sørge for å bli kvitt.

Lufting av leiligheter

Unngå å la vinduene stå åpne hele dagen under fyringssesongen, da dette fører til økte oppvarmingsutgifter for borettslaget.

Brann, brannvarsler og fluktveier

Det henger nøkler ved branntavlene i 4. og 8. etasje, samt ved hovedbranntavlen i 1. etasje. Ved forvarsel inne i leiligheten har man 3 minutter til å gå til nærmeste branntavle fra den etasjen man bor i for å nullstille alarmen. Skulle man uheldigvis aktivere brannalarmen for hele bygget, må man ned til 1. etasje for å nullstille sentralen.

Hvis brannalarmen utløses, skal man ALLTID sjekke om det faktisk brenner der det er varslet på branntavlene. Alarmen skal KUN tilbakestilles hvis det er en falsk alarm. Hvis det viser seg å være en reell brann, skal man ringe 110 umiddelbart, samt hjelpe til med å varsle styret og naboer slik at alle kan evakuere bygget.

Konflikthåndtering

Dersom du opplever problemer med naboen din, som for eksempel støy, røyklukt eller annen sjenerende adferd, bør du først forsøke å løse konflikten direkte med naboen. Dette kan gjøres enten ved å snakke personlig med vedkommende eller ved å skrive til dem. Dersom en vennlig

tilnærming ikke fører til en løsning, kan du kontakte styret ved å sende en skriftlig klage til:
grefsenveien51@outlook.com

Hvis du opplever bekymringsverdig støy, skal politiet kontaktes umiddelbart på 112. Etter at politiet er kontaktet, bør du varsle styret om hendelsen gjennom en skriftlig e-post.

Diverse

Eventuelle klager, forslag eller lignende skal sendes skriftlig til styret. Dette kan gjøres via e-post til grefsenveien51@outlook.com, eller ved å signere dokumentet og legge det i styrets postkasse.

Mvh

Styret, Borettslaget Grefsenveien 51 AS

Vedtekter

for

Borettslaget Grefsenveien 51 org nr 948 609 541

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 11. juni 1961, sist endret den 6. mai 2015.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Grefsenveien 51 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til

laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12 Garasjer/parkeringsplasser

Borettslagets parkeringsplasser og garasjer tildeles etter boansiennitet når det er ledige plasser. Garasjene leies ut av borettslaget.

Nabolagsprofil

Grefsenveien 51 - Nabolaget Åsen - vurdert av 148 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Storo Linje 4, 5	1 min 0.1 km
Storo Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Storo Linje FB3, 11N, 12N, 23, 24, 56, 56B	2 min 0.1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.7 km

Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Kuben videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100



Kvalitet på skolene

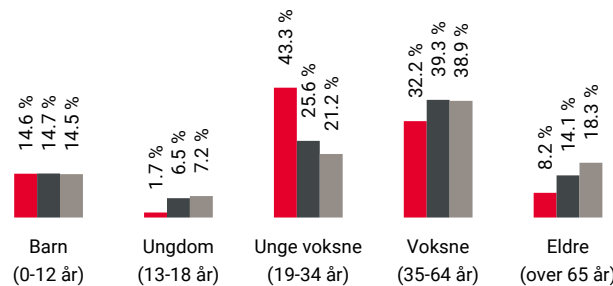
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	5 min 0.4 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	5 min 0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Nærbutikken Storo Søndagsåpent	2 min 0.2 km



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



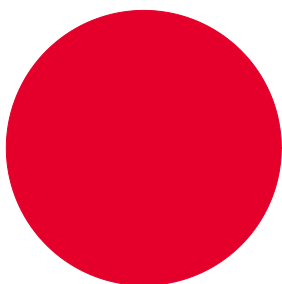
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Grefsen Tennishall	9 min 🚶
Tennis	0.7 km
⚽ Nordre Åsen kunstgressbane	9 min 🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball	0.7 km
🏊 Fitness24Seven Storo	3 min 🚶
🏊 Sandaker Treningssenter	5 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

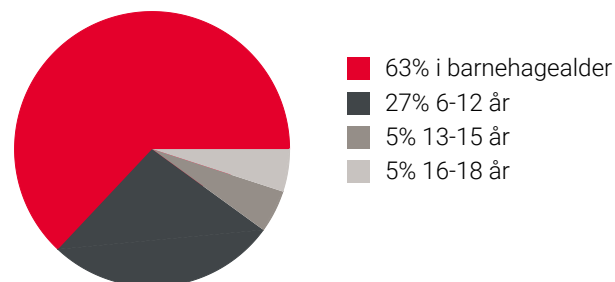
Sitat fra en lokalkjent

“

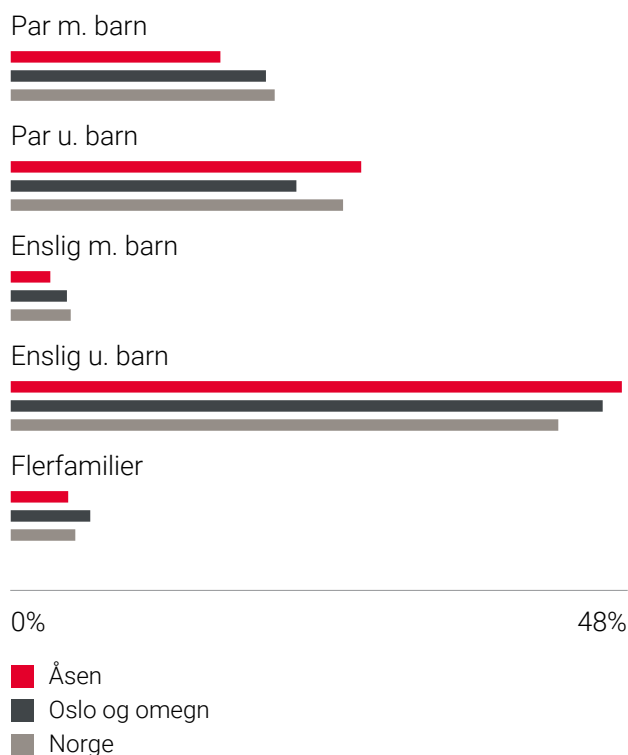
Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	6 min 🚶
🏪 Vitusapotek Storo	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

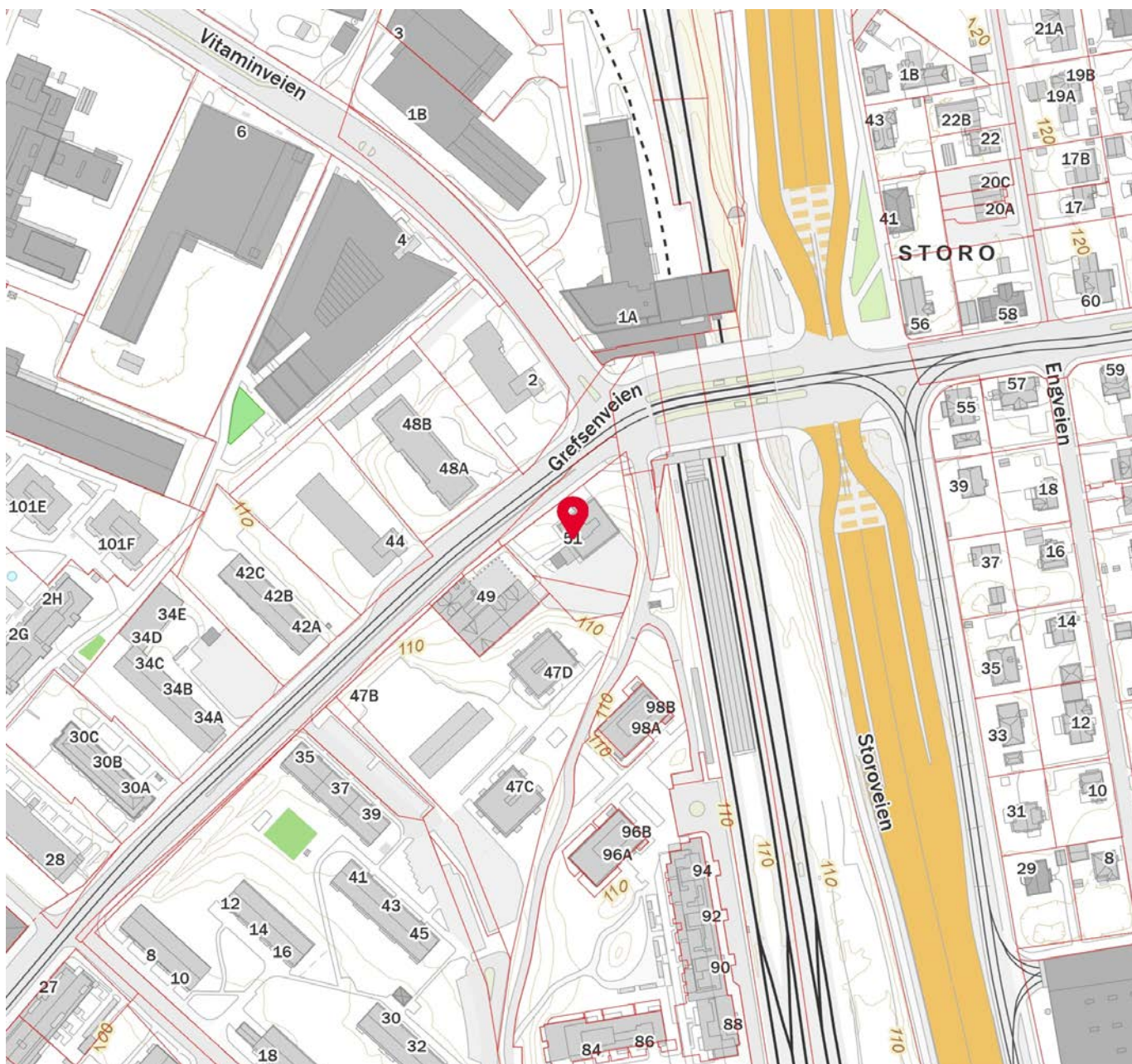
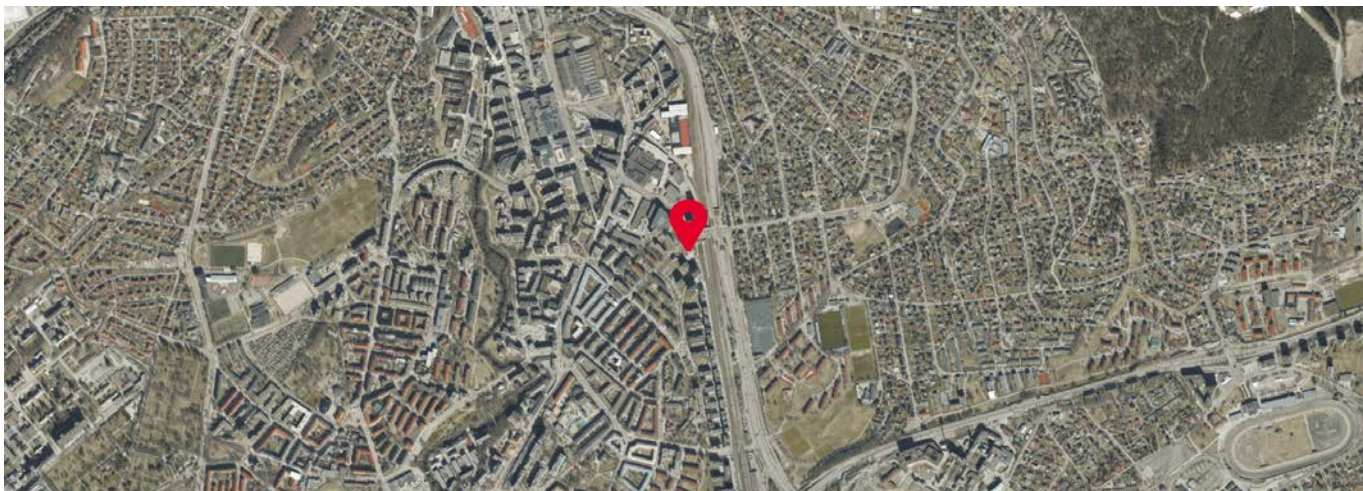


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grefsenveien 51
0485 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre