

**aktiv.**

Grefsenveien 37, 0485 OSLO

**Pen 3-romsleilighet med god  
planløsning og solrik balkong |  
Sentral og populær beliggenhet**



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 6 400 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 137 147,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 546 943,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 092,-  
**Selger:** Mads Sundbye Ellingseter  
Charlotte Redman Sand

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1948  
**BRA-i/BRA Total** 65/76 kvm  
**Tomtstr.:** 18297 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 76, bnr. 182  
**Andelsnr.:** 86  
**Oppdragsnr.:** 1008260077

# Pen 3-romsleilighet med god planløsning og solrik balkong | Sentral og populær beliggenhet

Velkommen til Grefsenveien 37, en arealeffektiv og innbydende 3-roms andelsleilighet med attraktiv beliggenhet på Storo/Sandaker. Her bor du svært sentralt med kort vei til offentlig transport, dagligvarebutikker, skoler og fine turmuligheter. Borettslaget kan by på velholdte fellesområder med grønne plener og lekeplass. Leiligheten ligger i 3. etasje og har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning. Fra stuen er det utgang til en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 6 kvm. Leiligheten har i tillegg gode oppbevaringsmuligheter med både kjellerbod og loftsbod.

Merk deg dette:

- Attraktiv, romslig og gjennomgående
- Solrik sydvestvendt balkong
- Grønne, hyggelige fellesområder
- Mulighet for parkeringsleie etter venteliste
- Kun 150 meter unna gode kollektive forbindelser
- Sentrumsnært



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Eierskifterapport .....	47
Egenerklæring .....	60
Energiattest .....	65
Megleropplysninger .....	73
Husordensregler .....	80
Vedtekter .....	83
Nabolagsprofil .....	94
Budskjema .....	103

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 65 kvm

BRA - e: 11 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 6 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 4 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 65 kvm Entre, bod, 2 soverom, bad og stue og kjøkken.

5. etasje

BRA-e: 7 kvm Loftsbod.

### **TBA fordelt på etasje**

3. etasje

6 kvm Balkong.

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Tomten til leiligheten i Grefsenveien 37, Oslo, er opparbeidet med asfalterte gang- og parkeringsarealer, gressarealer med tilhørende lekeplass, samt diverse beplantning.

Det er mulighet for leie av parkeringsplass utenfor boligen eller i garasjeanlegg.

Boder er tilgjengelige i kjeller og på loft.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leilighet

TAKHØYDER:

-Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.31-2.49 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

18297 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsareal, gressarealer med tilhørende lekeplass, ellers diverse beplantning

### **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 basketbane. 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**

For å komme seg til eiendommen i Grefsenveien 37, kan man benytte seg av offentlig transport.

Trikkelinjene 12 og 18 stopper ved Grefsenveien, som ligger 0,2 km unna eiendommen, med en gangtid på omtrent 3 minutter.

Alternativt kan man benytte seg av trikkelinjene 11N og 12N, som også stopper ved

Grefsenveien.

Storo stasjon, som ligger 0,3 km unna, tilbyr t-banelinjene 4 og 5, med en gangtid på omtrent 3 minutter.

For de som kommer fra Oslo S, er det en reisetid på omtrent 12 minutter, og stasjonen tilbyr totalt 24 ulike linjer.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) - 3 min gange

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) - 6 min gange

Skoler

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

Nordpolen skole (1-10 kl.) - 7 min gange

Bjølsen skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Morellbakken skole (8-10 kl.) - 9 min gange

Bentsebrua skole (8-10 kl.) - 13 min gange

Sport og trening

Nordre Åsen kunstgressbane - 11 min gange

Haarklous plass - 12 min gange

Fitness24Seven Storo - 2 min gange

Sandaker Treningssenter - 4 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Bolavi

### **Type rapport**

Eierskifterapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en boligblokk som antas å være fundamentert på fjell.

Ytterveggene er konstruert i mur/betong, som utvendig er pusset og malt.

Etasjeskillene er utført i betong.

Takkonstruksjonen består av et kaldt loft og skråtak tekket med takstein.

Vinduer og balkongdører er utstyrt med 2-lags glass og har malte karmen, datert fra

1985. Ytterdøren er en isolert dør.

Boligen har en utkraget terrasse, oppført i betongkonstruksjon, med terrassebord på overflaten. Rekkverket er i aluminium og plater. Balkongene er bygget i stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- 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

-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimate negativt

-Det er ikke montert komfyrvakt og heller ikke et krav ved oppføringspunkt. Men anbefales alltid å ettermontere

- Vinduer og ytterdører - Vinduer og ytterdører

Avvik: -Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer.

Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

- VVS - Varmtvannsbereder

Avvik: -Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming.

Utskiftning må forventes

- VVS - Ventilasjon

Avvik: -Våtrom 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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2020.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ringen Rørservice AS, 2021

Beskrivelse: Totalreovering av bad. Ny membran, tettesjikt og sluk i forbindelse med totalreovering av bad.

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

Ja

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?

Ja

Beskrivelse: Ja, vinduer fra 1985. Dannes innimellom fukt på langs vinduskarmer.

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

Beskrivelse: Observert majorstubille ved enkelte anledninger. Ikke opplevd noe problem med det.

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

Ja

Firmanavn: Ringen Rørservice AS, 2021

Beskrivelse: Skiftet interne rør ved totalreovering av bad. Skiftet samtidig enkelte rør under vask på kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: HMN Elektro AS, 2021; Elektro Experten AS, 2022; Tallberg Elektro AS, 2021

Beskrivelse: Etablering av nye stikkontakter stue (2x6 stikk) og soverom 2/kontor 1(1x6 stikk), nye doble stikkontakter soverom 1 og 2. Omlegging av kurser på stue/kjøkken. Ny termostat og dimmer i gang. Etablering av ny kurs etter at selskapet Bredbånd og Kabel-TV Service AS borret hull rett over sikringssskap i oppgangen i forbindelse med oppgradering av TV/Internett-kabel på vegne av Telia. Arbeidet omfattet også kontroll av sikkerhet ved kurs som ble ødelagt ved boringen. Dette resulterte i at ny kurs måtte legges inn gjennom internbod og over dør ved kjøkken.

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: Er jevnlig oppe til behandling på årsmøtet i borettslaget om vinduer skal skiftes ut. Foreløpig ikke kjent med at noe er vedtatt omkring dette, men antar vedtak om skifte av vinduer vil kunne skje innen de neste ti årene, gitt vinduenes alder fra 1985.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Parkeringsplass medfølger ikke boligen direkte, men både innendørs- og utendørs garasjeplass kan leies via borettslaget. Plass tildeles etter ventetid på liste. Det er satt opp feller for mus/rotter i garasje. Har selv ikke sett mus/rotter i garasje eller andre spor etter dette.

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

Ja

Firmanavn: Hilmar Hammarhei AS, 2023

Beskrivelse: Etablering av balkongmarkise etter innhentet tilbud fra borettslaget.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

3. Etasje:

BRA-i 65 kvm: Entre, bod, 2 soverom, bad og stue og kjøkken

TBA 6 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod i kjeller:

BRA-i: Ingen

BRA-e 4 kvm: Bod

Bod på loft:

BRA-i: Ingen

BRA-e 7 kvm: Bod

### **Standard**

Kjøkken

Ikea kjøkkeninnredning fra 2005 med over- og underskap og laminert benkeplate med nedfelt vask. Veggene har slettmalte flater og fliser over benkeplaten, og det er parkett på gulvet. Kjøkkenet er utstyrt med en mekanisk ventilator med kullfilter. Det er installert automatisk lekkasjesikring. Hvitevarer består av frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet er fra 2021 og har flislagt gulv med gulvvarme, fliser på vegger og slettmalt himling. Det er utstyrt med en servantinnredning med skuffer og speilskap, vegghengt toalett med innebygget susterne og en nedsenket dusj med glassdører. Ventilasjon består av en avtrekksventil i yttervegg med tilluft via spalte under døren. Det er utført uavhengig kontroll av Norsk Byggekontroll AS 08.07.2021.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett på kjøkken og fliser på bad.

Vegger: Fliser på bad, og slettmalte flater med fliser over benk på kjøkken.

Himling: Slettmalt himling på bad og kjøkken.

Overflatene fremstår med normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rørskap er plassert på taket på badet, og hovedstoppekranen er lokalisert i rørskapet. Det er fremlagt dokumentasjon fra Ringen Rørservice AS

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon via lufterventiler i vinduer og vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk med kullfilter på kjøkken.

- Varmtvannstank: Benkebereder fra OSO på 116 liter fra ca. 2005 er plassert i kjøkkenskap.

- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i trappegang.

Anlegget er skjult og har totalt 9 kurser. Anlegget er oppgradert etter 1999, og det er fremlagt samsvarserklæringer for nyere installasjoner. Siste tilsyn ble utført 11.11.2016.

### **Innbo og løsøre**

Medfølger ikke:

- Skifester i kjellerbod
- Våpenskap i bod i leilighet
- Skotørker i bod i leilighet
- Støvsuger i bod i leilighet
- Speil i gang

Medfølger:

- Komfyr
- Vaskemaskin
- Oppvaskmaskin

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:

- Bad totalrenovert 2021

- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget og dokumentasjon/FDV på innebygget sistene av godkjent rørlegger Ringen Rørservice AS.
- Nye sikringer og stikk 2021

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2023:

- Ny markise på balkong 2023
- Tørkerom: Varmeviftene i BR18-22 og BR24-28 ble byttet ut med energibesparende tørkere fra El-Björn.
- Uteområdene: Utbedret ujevne plenoverflater; beskjæring av trær utført av arborist.

2022:

- Ny isolasjon av kjellerrør: Det ble etablert ny isolering av vannrørene i kjellerne.
- Nye utelamper: Siste rest av de gamle (utgåtte) utelampene ble byttet ut.
- Diverse utbedringer på uteområdene: Det ble utført en del re-/nyplanting etter døde busker og bl.a. etablering av ladeopplegg ute. Det ble også etablert steinbed under balkongene på høyblokka.
- Vaskemaskiner/tørketromler: Ny tørketrommel i BR24-28
- Heisvedlikehold: Det er blitt utført nødvendig vedlikehold og reparasjoner av heisene i høyblokka.

2021:

- Rens av ventilasjon: Alle ventilasjonskanaler ble renset av Moe ventilasjon, og alle egenmonterte elektriske vifter kartlagt.
- Ferdigstilling av rørfornyng: Olimbs arbeid med rørfornyng ble avsluttet våren 2021.
- Maling av bodvegger: Alle bodvegger i kjelleren ble malt.
- Sliping og polering av kjellergulv: Kjellergulvene ble slipt, polert, og impregneret av Respo Terrazzo.
- Etablering av tråkkheller ved BR 16: Det ble lagt tråkkheller over gresset på enden av BR16.
- Etablering av elbil-lading på uteparkering: Plass 27-41 på uteparkeringen ble klargjort for lading av elbil med Zaptec sitt ladesystem. Total kapasitet er ca 20 kW, og strømmen hentes fra GV41-45.
- Oppgradering av bredbånd: Bredbåndsforbindelsen ble oppgradert til Docsis 3.1 av Telia ifbm. ny kollektiv avtale.

2020:

- Rørfornyng: Rørfornyngen ble avsluttet.
- Rørfornyng: Rørfornyngen har pågått gjennom hele 2020, og avsluttes sommeren 2021.
- Brannvarslere og slukkere: Det ble montert nye røykvarslere (10-års batteri) i alle leiligheter og pulverapparater ble delt ut.
- Sanering av gamle rør: Gamle rør for vannbåren varme ble fjernet fra kjellergangene.

- Vaskemaskiner/tørketromler: Det ble installert nye vaskemaskiner i BR24-28 og GV35-39, samt en ny tørketrommel i BR12-16.
- Steinsetting av sykkelparkering: Det ble lagt brostein på alle sykkelparkeringene.
- Planting av hekk: Det ble plantet hekk langs gangveien mellom BR22 og BR34.

2019:

- Lamper: Alle lamper på loft og i kjeller er blitt byttet til LED lamper med bevegelsessensor.
- Utebelysning: Utebelysningen bra BR30-34, forbi flaggstanga, opp mot lekeplassen, og foran høyblokka ble byttet. De gamle var gått ut av produksjon og vi var tomme for reservedeler.
- Rørfornyng: Rørfornyngsprosjektet ble startet opp høsten 2019.
- Vaskemaskiner: Det er installert to nye vaskemaskiner, i GV35-38 og BR24-28.
- Ladeopplegg i garasjen: Det ble installert ladeopplegg fra Zaptec på alle parkeringsplasser i garasjen.

2018:

- Lamper: Byttet lamper på portstolpene til stående på toppen grunnet hyppige skader

2017:

- Tørketromlene: Alle tørketromlene gjennomgikk service og fikk byttet deler der det hva behov
- Sikringsskap: Alle sikringsskap i trappeoppgang, hovedinntaksskap og garasje fikk nye automatiske strømmålere/avlesere
- Vifteovn: Montert ny vifteovn i tørkerom i BR12-16
- Vaskemaskin: Montert ny vaskemaskin i BR6-10
- Rørfornyng: Forprosjektet er igangsatt og entreprenører har vært på befarng. Anbudsfrist er satt til 1.2.19.
- Lamper: Alle lamper i trappeoppgangene og under takutspring ved inngangspartiene ble byttet ut med Ledlamper med bevegelsessensor.
- Sentrifuge: Ny sentrifuge ble montert i GV35-39
- Felling av store trær: 4 store grantrær ble felt
- Felling av store trær: 3 kirsebær/morelltrær med trekreft langs fortau BR22-28 ble felt og erstattet med nye trær
- Planting: Døde bøkehekk og Crispa planter ble erstattet samt noen flere syrinbusker ble plantet.

2016:

- Utomhusarealet: Alle gangveier, parkeringsarealer og kjøreveier fikk ny asfalt og granitt kantstein. Det ble montert dypbrønner for restavfall, glass/metall og papp/kartong på 3 områder i borettslaget.
- Utomhusarealet: Gjesteparkeringen ble utvidet til 7 plasser hver ved GV35-45 og BR24-34. Det ble plantet bøkehekk langs grensen til Lillo og Grefsen Stasjonsby, syrinbusker og kulelønn og mange andre typer busker ble plantet rundt om i

borettslaget.

2015:

- Oppstart rehabilitering av utomhusarealet

2014:

- Vaskemaskin: Ny vaskemaskin i BR26
- Styrerommet: Styrerommet har fått ny PC og skjerm
- Sportsbodene: Noe hageredskap montert i sportsbodene
- Vaskeriet: Vaskeriet har fått nye koster
- Uteområdet: Etablering av bed, beplantning, fortetning og beplantning på vollen. Ny vedlikeholdsavtale med gartnerfirma.

2013:

- Montert fugleavvisere på resterende blokker.
- Pusset opp bad i vaktmesterleilighet.
- Rens av ventilasjonskanaler og avtrekksvifte.
- Sanering av asbest på gamle sentralvarmerør i kjeller.

2012:

- Oppgradering av bed utenfor BR 6-22.
- Nye utelys langs gangvei ved BR 24-28. Montert fuglesperre under gesims, Gr 35-45

2011:

- Heis: Skiftet heisstoler og styringsmekanismer i høyblokka. Fullført etablering av nye bed foran BR 6-22. Nye luftelyrer i BR 6-16. Ny vaktmestergarasje i det gamle fryseriet.

2010:

- Brannvern/Uterom: Montering av nye brannvarslere, -tepper og -slanger i hver leilighet. Rehabilitering og oppgradering av lekeplass. Ny beplantning foran innganger og etablering av ny gangveibelysning.

2009:

- Fasaderehabilitering: Fasaderehabilitering ferdigstilt høst 2009 med enkelte mangler som ferdigstilles i 2010.

2008:

- Fasaderehabilitering: Ny drenering langs alle blokkene ble ferdigstilt. Fasaderehabilitering startet høst 2008 med etterisolering og ny fasadebekledning med luftet pussystem og trepanel inne på balkongene. Nye ventiler montert i alle kjøkken og soverom. Omlegging av tak etter behov.

2007:

- Etterisolering: Etterisolering av loftsgulv i alle blokker.

2006:

- Trefelling: Felt 9 trær.
- Lekeplassen: Oppgradert lekeplassen.

2005:

- Vaskerier: Resterende vaskemaskiner ble innkjøpt
- Sykkelstativer: Nye sykkelstativer i Birch-Reichenwaldsgt. 10, 12 og 16 samt 30-34.
- Lekeplassen: Skiftet tak på lekesklien.

2004:

- Snøfangere: Nye snøfangere i 3 blokker, BR 6-22
- Vaktmestergarasjen: Omlegging av tak på vaktmestergarasje og fryseri
- Dørpumper: Montert nye dørpumper i kjeller og loft
- Vaskerier: Nye vaskemaskiner i Grefsenveien 41-45, BR 6-10 og BR 12-18.

2003:

- Fasader: Nødvendig malings og pussearbeid utvendig anlegg.
- Vaskerier: Ny vaskemaskin
- Duesperrer: Duesperrere er blitt monterte
- Heisanelegg: Heisalarm mot vaktentral er innført.

2002:

- Uteområder: Tørkebåsene ble revet og grøntareal beplantet (utenomhusanlegget ble opprustet.)

2001:

- Takarbeid: Taket i Grefsenvn. 41-45 ble lagt om. Prosjektleder for arbeidet var OBOS Prosjekt AS som bl.a. utarbeidet kontraktsdokumentet og hadde ansvaret for oppfølgingen av arbeidet overfor entreprenøren
- Uteområder: Det ble kjøpt inn 5 nye utebenker (vedlikeholdsfrie) og ett bord, som ble monterte i borettslaget. Velhuset ble revet.

2000:

- Vaskemaskiner/tørketromler: Ny vaskemaskin ble kjøpt - og monterte - i GR. 35-39.
- Ventilasjon: Avtrekksviftene (på loftet) i Grefsenveien 35 og 41-45 ble skiftet. I tillegg ble det monterte inn nye spalteventiler i Grefsenveien 35 og Birch-Reichenwaldsgt. 6
- Fryseriet: Fryseriet ble pusset opp. Det ble lagt gulv og gulvbelegg (vinyl). Tak og vegger er beiset. Det er blitt lagt opp stikkontakter og panelovn, samt at det elektriske anlegget er lagt om.

1999:

- Ventilasjon: Oppgradering av ventilasjonssystemet i alle lavblokkene(6stk.). Oppgraderingen innebar installering av brannsikre renseluker, rengjøring av

ventilåpninger inn til kanal, fjerning av gammel ventil, ny dekkplate samt innsetting av nye kontroll ventiler med mulighet for innregulering i hver leilighet.

- Kjeller og sykkelboder: Kjellergangene og sykkelbodene i borettslaget ble oppusset, dvs. malt, sparklet og kalket.
- Elektrisk: Det ble montert 2 sykkelstativer utenfor BR. 24-28, og 1 sykkelstativ på kortveggen i GR.39. Kabelanlegget i borettslaget ble oppgradert.

1998:

- Vann og avløp: Utskiftning av vann og avløpsrør for kjøkken/wc fra kjeller til og med 2.etg. i alle blokkene, med unntak av høyblokken der utskiftingen gjaldt til og med 4.etg. Toalettene i kjellerne - i alt 7 stykker - er blitt utbedret.
- Vaskerier og sykkelboder: Alle vaskeriene pusset opp, samt at det i alle sykkelrom ble montert skikkelig ventilasjon.

1997:

- Vaskerier: Det er montert 7 nye tørketrommler i vaskeriet.
- Lekeplass: Lekeplassen ble opprustet i samsvar med de nye forskriftene.
- Ventilasjon: Nye avtrekksventiler med innregulering ble montert i høyblokkene B.R. 24-28.
- Uteområder: Det er montert utelys på kortveggen i B.R.30.

1996:

- Ventilasjon: Modernisering av ventilasjonsanlegget i høyblokken/montert duesperrer over takene.

1995:

- Oppgangene: Nye entredører/oppussing av oppganger/nye postkasser.
- Heiser: Heisene i B.R. 24,26 og 28 ble pusset opp.

1993:

- Elektrisk: Rehabilitering av det elektriske anlegget

1992:

- Oljefyr: Fjerning av oljefyr

1991:

- Fasader: Maling av fasader og nye balkonger.

1990:

- Heiser: Modernisering av heisene i B.R..28 (nytt maskineri).

1985:

- Vinduer: Utskifting vinduer/calling anlegg.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-Tv og Internett inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Storo borettslag disponerer et antall garasje- og parkeringsplasser. Utleie av disse skjer etter ansiennitet på egen liste, og kun til andelseiere som disponerer bil.

Oppsigelse av leieforholdet skjer med tre måneders gjensidig oppsigelse eller ved salg av andel.

Det er 46 garasjeplasser og 55 ute-parkeringsplasser, samt 2 plasser for el-biler.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa

Fremtind, polisenummer 86197317

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

### **INTERVJU MED SELGER:**

Strømforbruk?

Variert fra 6213,4 - 9782,3 kWh årlig for 2021-2025. Tegnet abonnement for Norgespris.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er gode parkeringsmuligheter i sameiet. Svært sjelden at felles gjesteparkering er opptatt og det er flere gateparkeringsmuligheter i nærheten av leiligheten. Det er mulig å leie parkeringsplass både utendørs og i garasje via sameiet. Parkeringsplass tildeles av sameiet etter liste. Vi opplevde å få parkeringsplass raskt, men dette beror på antallet som til enhver tid ønsker å leie parkering. Det er lademuligheter både i garasjekjeller og på uteparkeringsplassene. Vi har garasjeplass i kjeller og er fornøyd med den. Til parkering i garasjekjeller medfølger en liten bod som er praktisk for oppbevaring av bilrelatert utstyr.

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi overtok leiligheten i september 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Leiligheten har god beliggenhet med tanke på kollektivtransport. Videre var det viktig for oss med en balkong med gode solforhold. Vi verdsatte også høyt at det er god avstand til annen bebyggelse og at vi ikke har gjenboere. Det var også viktig for oss at stue/kjøkken-rommet var stort nok til at vi kunne arrangere sosiale sammenkomster.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter som følge av at vi er blitt en familie på tre. Vi ønsker oss et hus med hage.

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Det beste med boligen er somrene hvor døren til balkongen står åpen. De fine sommerkveldene på balkongen blir det største savnet.

Hva har dere likt best med området?

De omkringliggende grønt arealene, nærheten til livet på Torshov og det gode kollektivtilbudet.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, ikke noe spesielt å sette fingeren på. Skulle vi bodd videre i leiligheten hadde vi pusset opp kjøkkenet. Kjøkkenet fungerer fint og er funksjonelt, men et freshere kjøkken hadde hevet opplevelsen av stue/kjøkken-rommet.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstidene har sin sjarm. Sommeren er varm og fin. Om våren slår grønnfargen inn fra omkringliggende områder. Tilsvarende gjelder for høsten, med lav sol og fine kastanjetrær i sameiet. Om vinteren våkner vi som regel opp til lyden av vaktmesteren som er travelt opptatt med brøyting av sameiets gangveier.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Luftig, lys og enkel.

## Energi

### **Oppvarming**

Boligen er oppvarmet med panelovner og varmekabler i entre og bad.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Energikarakteren for boligen er D. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 6 400 000

### **Omkostninger kjøper**

6 400 000 (Prisantydning)

---

137 147 (Andel av fellesgjeld)

---

6 537 147 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (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))

---

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 546 943 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 555 843 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 558 643 (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 inngår 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 1 550 290 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 201 161 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. 4 092,32,- i måneden.

Herav:

- Trappevask: 158,-

- Felleskostnader: 3 934,32,-

I felleskostnadene inngår 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 4 092

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 137 147

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

12.03.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS

Lånenr.: 98207791938

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,19%

Restsaldo 25 709 473,00

Innfrielsesdato: 30.05.2049

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

#### **Andel fellesformue**

Kr 47 513

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Storo Borettslag

**Organisasjonsnummer**

948546051

**Andelsnummer**

86

**Om borettslaget**

Storo Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 186 enheter. Disse er fordelt på 185 andelsleiligheter og 1 tjenesteleilighet. Selskapets organisasjonsnummer er 948546051 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/storo>.

- Det er felles vaskeri i borettslaget.
- Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder.
- Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Parkeringsansvarlig i styret Martin Barker. Det er 46 garasjeplasser. Det er 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser.
- Det ble på generalforsamlingen 2016 vedtatt nye vedtekter vedrørende dyrehold. Se vedtektene punkt 4-1 (5).
- På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboere har godkjent bereder med vannstopper (Waterguard eller Aquastop). Det ble besluttet at alle beoere skulle dokumentere dette til styret innen mai 2020.
- Nøkkel: Bestilling skjer via styret. -

**Lånebetingelser fellesgjeld**

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

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på [www.obos.no](http://www.obos.no). Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2024 og årsregnskap for år 2023. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2024: overskudd (528 506,-)

Årsresultat for 2023: overskudd (484 908,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Innhenting av tilbud på vidusutskifting: Årsmøtet ber styret hente inn tilbud fra kvalifiserte leverandører for utskifting av alle vinduer i borettslaget. Tilbudene skal inneholde kostnadsoverslag samt vurdering av hvilke vindustyper som best ivaretar energieffektivitet, støydemping og bokomfort. Styret skal på et senere tidspunkt fremlegge innhentede tilbud og sin innstilling for årsmøtet, som tar den endelige beslutningen om gjennomføring og finansiering. Det anbefales videre at styret ser på vindusbytte i samtidighet med andre energieffektiviserende tiltak som kan øke sannsynlighet for gjennomslag for ENOVA støtte.

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.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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**

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene. Det skal påses at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Megler har kopi av selskapets husordensregler og vedtekter. Dette kan interessenter få oversendt.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest. Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

### **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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

#### Dugnad

Veier, plener og beplantning blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats av andelshaverne eller leiet hjelp.

Annet avfall, slik som elektrisk avfall, maling, kjemikalier osv., skal leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner, evt. lagres i egen bod og leveres inn/kastes i forbindelse med borettslagets dugnader.

## Forretningsfører

### Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 76, bruksnummer 182 i Oslo kommune. Andelsnr. 86 i Storo Borettslag med orgnr. 948546051

#### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/76/182:

06.05.1950 - Dokumentnr: 5267 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

30.05.1968 - Dokumentnr: 7656 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:217

Med flere bestemmelser

16.07.1986 - Dokumentnr: 42945 - Best. om vann/kloakkledn.

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby

Gjelder denne registerenheten med flere

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

19.11.1946 - Dokumentnr: 11345 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:104

29.12.1987 - Dokumentnr: 87520 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:76 Bnr:277  
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger følgende:

- Ferdigattest på vaaningshus fra 1952.
- Ferdigattest på balkonger, fra 1992.
- Ferdigattest på rehabilitering av bad, fra 2021

Det er fremvist godkjente tegninger av boligen datert 1972. Fra opprinnelig plantegning er det åpnet vegg i stue del og kjøkken er flyttet.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: OFFENTLIG  
Tilknytning avløp: OFFENTLIG

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Byggeområde for boliger

Følger reguleringsplan med plan-ID S-2255, som regulerer eiendommen til byggeområde for boliger. Planen har endrede reguleringsbestemmelser med plan-ID S-2937.. 28.07.1977

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg, og ligger innenfor utviklingsområdet for indre by.

Det er et planforslag under behandling i området med referanse 202212601.

### **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 relevant.

#### **Driveplikt**

Ikke relevant.

#### **Konsesjon**

Ikke relevant.

#### **Odelsrett**

Ikke relevant.

## 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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel 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 retts hjelpsforsikring 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](http://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 0,75% 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. 3 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr. 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig: kr. 4 200,-

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**

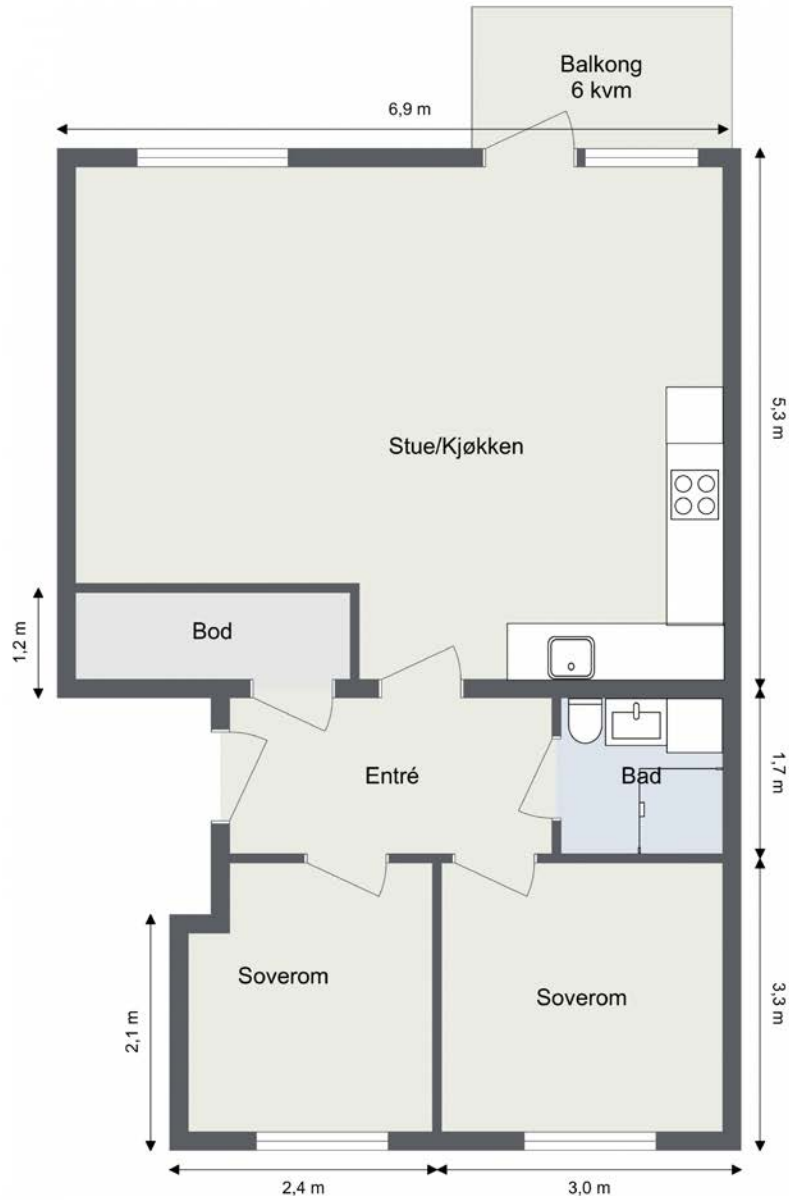
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

26.04.2026

Grefsenveien 37  
Anr 86



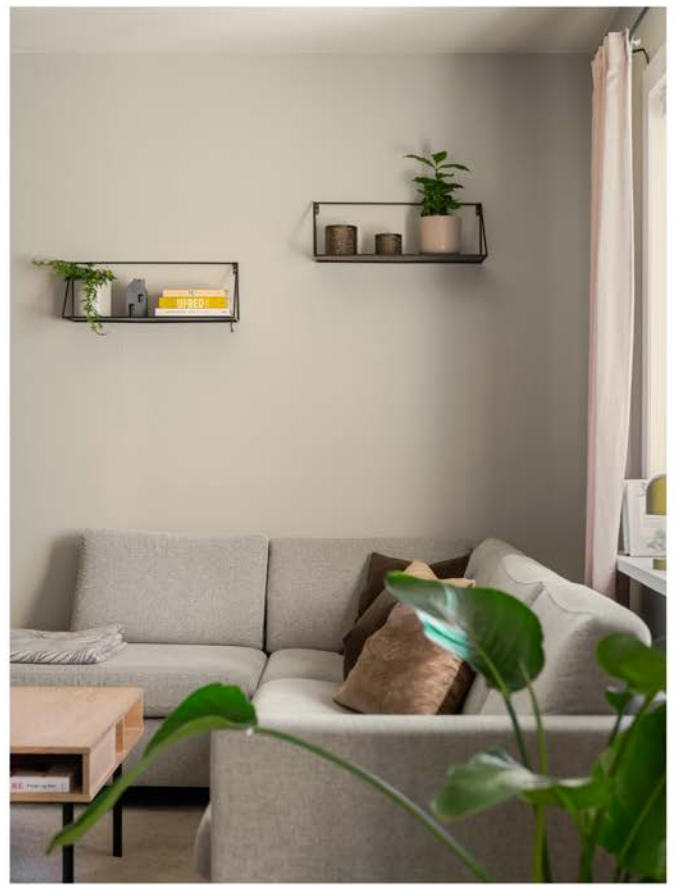
**Dolavi** Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

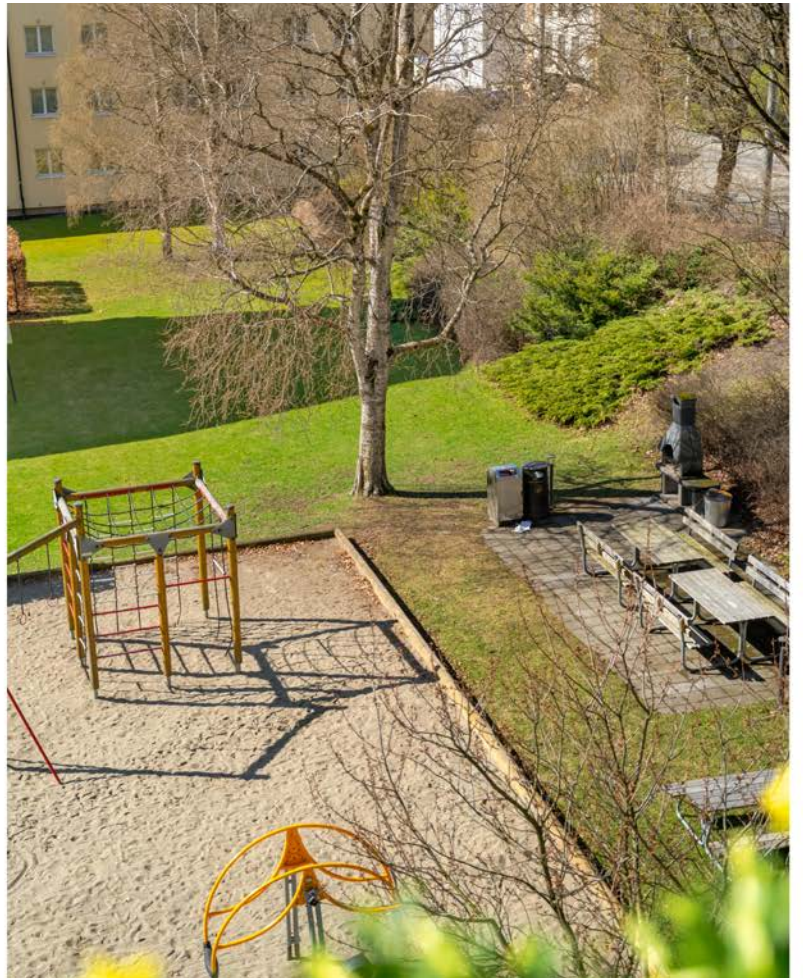






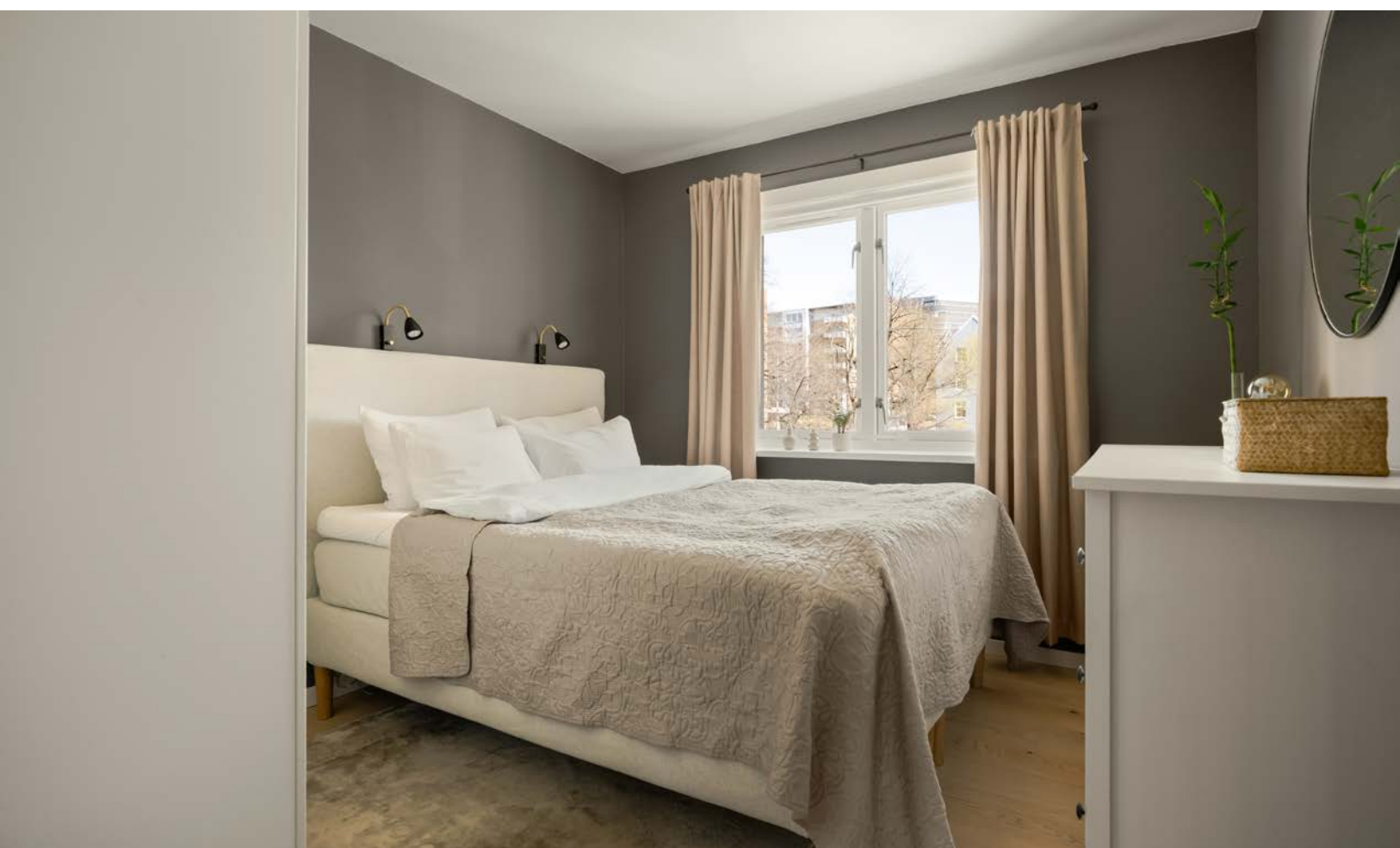




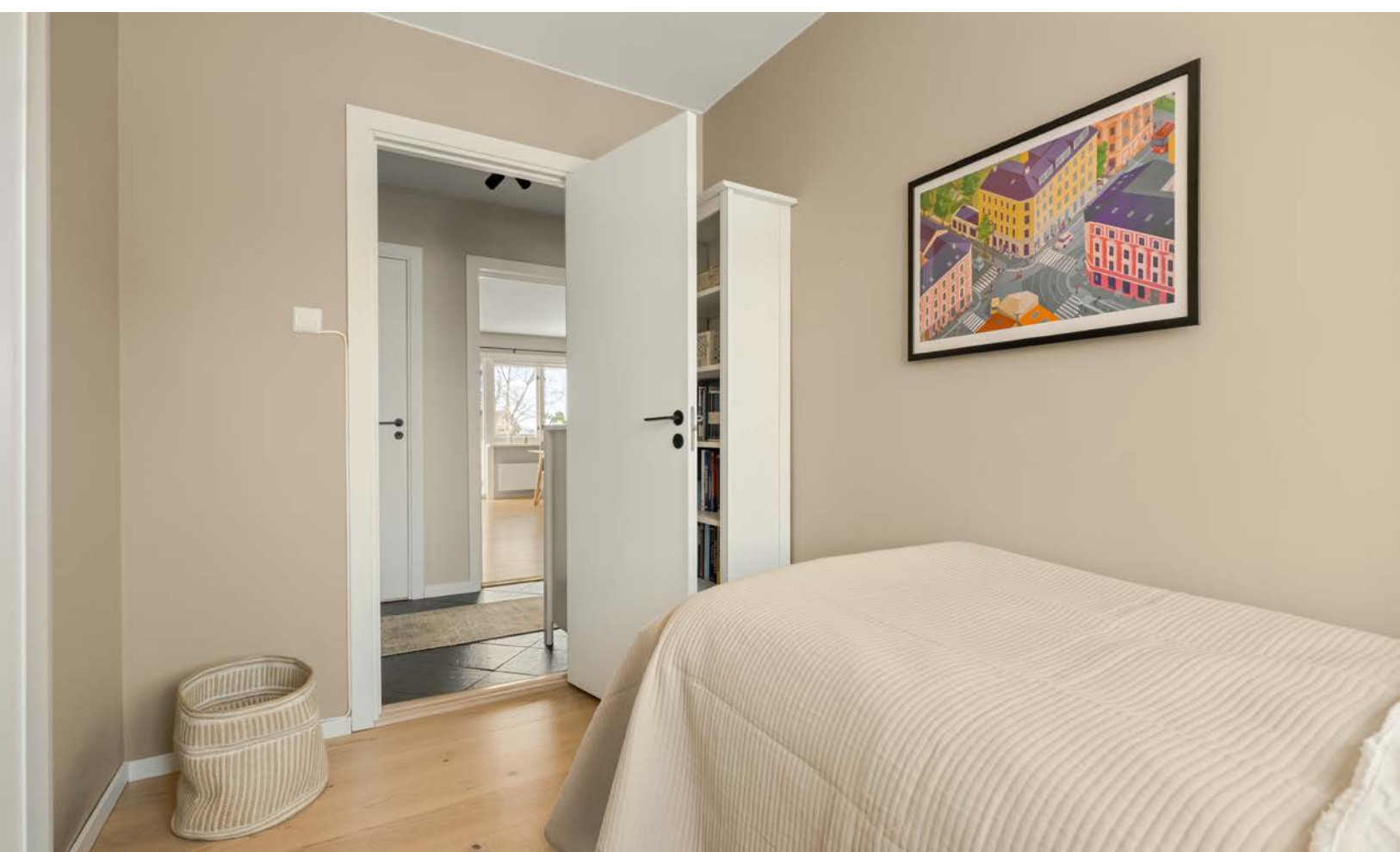


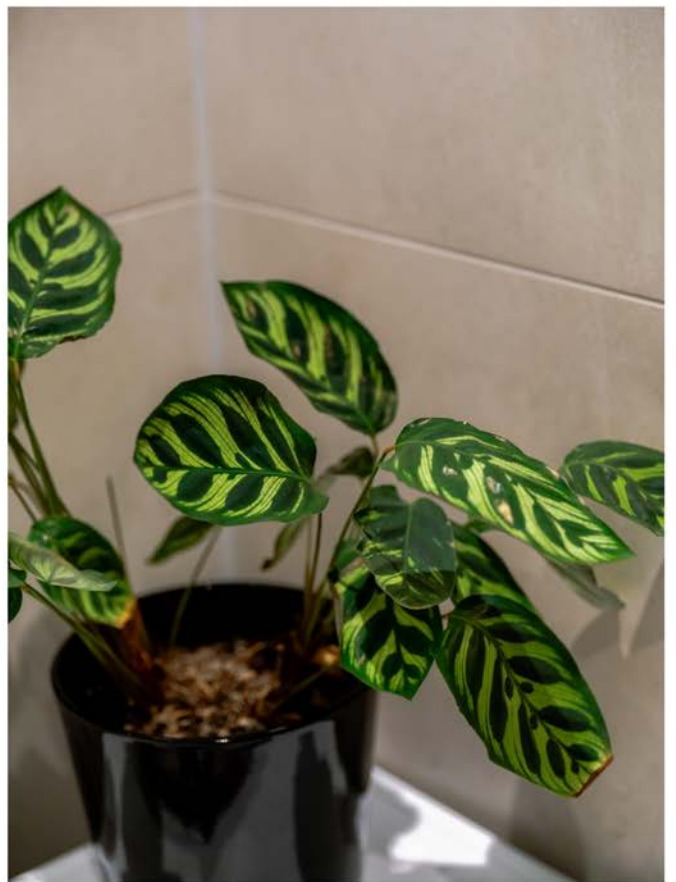


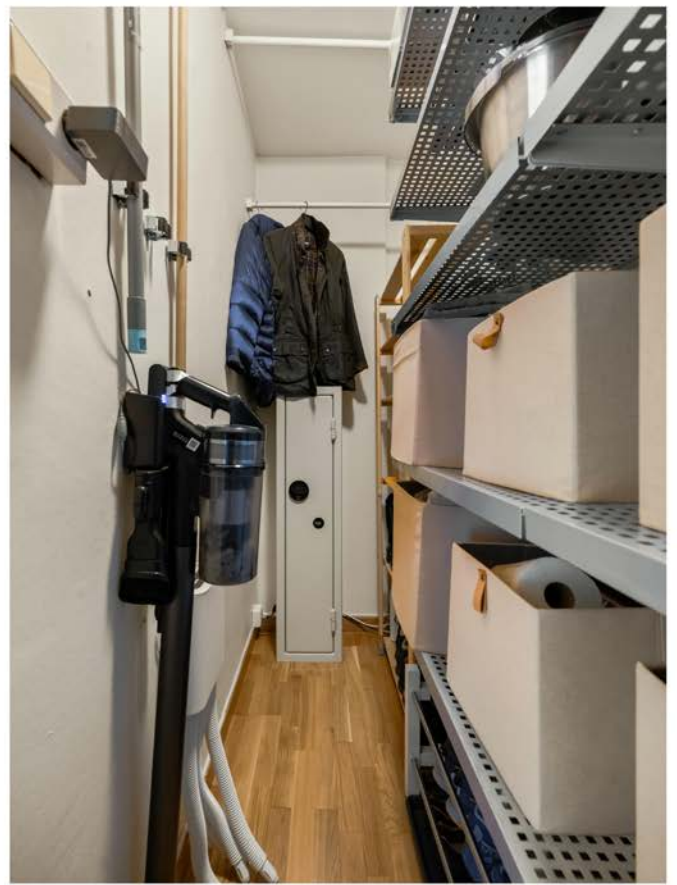
















# Vedlegg

Leilighet  
Grefsenveien 37  
0485 Oslo



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

**Utført av:**  
Takstmann  
**Magnus Eriksen**  
Dato: 31/03/2026

Navestaveien 20  
Borgenhaugen 1738  
21 41 66 22  
magnus@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**

Egenerklæringskjema 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 godkjenningsmyndigheter.

**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: 182
Hjemmelshaver:	Mads Sundbye Ellingseter
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	86
Byggeår:	1948
Tomt:	Eiet 18 297 m <sup>2</sup>
Kommune:	0301 Oslo

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Mads Sundbye Ellingseter
Befaringsdato:	18.03.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfalterte gang og parkeringsareal, gressarealer med tilhørende lekeplass, ellers diverse beplantning

## OM BYGGEMETODEN:

Blokk med leiligheter. Boder i kjeller og på loft. Yttervegger i mur/betong som utvendig er pusset/malt. Etasjeskille i betong. Kaldt loft og skråtak tekket med takstein. Bygningene antas å være fundamentert på fjell. Balkonger bygget i stål

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leilighet i 3.etg. leiligheten fremstår godt vedlikehold og har totalrenovert bad fra 2021 og nye vann og avløpsrør 2019/2020. Videre vedlikehold må forventes.

## ANNET:

### OPPVARMING:

-Panelovn. Varmekabel i entre og bad

### BOD OG PARKERING:

- Bod i kjeller og på loft  
-Mulighet for leie av parkeringsplass utenfor boligen eller i garasjeanlegg.

## 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 befaringdagen

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):

### 1.ETG

Vegger: Slettmalt

Tak: Slettmalt

Gulv: Parkett. Fliser i entre og bad

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende:

-Bad totalrenovert 2021  
-Nye sikringer og stikk 2021  
-Ny markise på balkong 2023

## FELLESKOSTNADER:

Totale felleskostnader pr. 12.03.2026: 4 092,32,-

**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 tilfredsstillende 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
3.etasje	65			6
Bod i kjeller		4		
Bod på loft		7		
SUM BYGNING	65	11		6
SUM BRA	76			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

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

**BRA-i:**

3.ETG:

-Entre, bod, 2 soverom, bad, stue og kjøkken

KJELLER

-Ingen

LOFT:

-Ingen

**BRA-e:**

3.ETG:  
-Ingen

**KJELLER**

-Bod

**LOFT:**

-Bod

**MERKNADER OM AREAL:****TAKHØYDER:**

-Takhøyden i 3.etasje er målt til 2.31-2.49 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:**

Mads Sundbye Ellingseter

## **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](http://www.BMTF.no)

---

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Magnus Eriksen**

Takstmann BMTF & Fagskoleingeniør

---

31/03/2026

Magnus Eriksen

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

- 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 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 2021

Fliser på vegger og slett malt i himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speilskap, gulvmontert/vegghengt toalett, nedsenket dusj med glassdører. Avtrekksventil i yttervegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfældige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner

**Merknader:**

- Dør og omramming er plassert i våtzone 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 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 inneklime

**TG 1** 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.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusj.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfældige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Det måles flatt gulv utenfor nedsenk, fall rundt sluk har fall 1:50. Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved dør er 25 mm, som er tilfredsstillende. Nedsenk i dusjsone er tilfredsstillende. 15 mm oppkant ved terskel antas hensyntatt, dette kan kun kontrolleres ved demontering av terskel

**Merknader:****TG 1** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2021
- Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

**Tettesjikt av smøremembran**

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.

- Uavhengig kontroll utført av Norsk Byggekontroll AS 8.juli 2021. Selger har også fremlagt FDV/dokumentasjon for produkter som er benyttet. Kriterier for at hulltaking kan unnlates anses som oppfylt
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Plastsluk med vannlås, mansjett påvist klemt under klemring

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 2** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2005

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

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereider 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 2005 og type er Ikea.

Slettmalt og fliser over benkeplate på vegger, slettmalt i taket og parkett på gulvet. Kjøkkenet har over og underskap, laminert benkeplate med nedfelt vask. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn med koketopp. Mekanisk ventilator med kullfilter

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier
- Det er installert automatisk lekkasjesikring
- 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
- Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimaet negativt
- Det er ikke montert komfyrvakt og heller ikke et krav ved oppføringspunkt. Men anbefales alltid å ettermontere

**3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom**PLANAVVIK:**

-Planavvik målt med laser på gulv i 3.etg viser høydeforskjell på opptil 10mm over lengre strekker der måling kunne utføres.

Målte avvik anses som normale iht alder og byggemetode

**GULV:**

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

**VEGG/HIMLING:**

-Normal bruksslitasje iht alder og bruk

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører**

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 2-lags glass med malte karmen. Vinduer er av type sidehengslet og det registreres datostempling fra 1985. Isolert ytterdør med brannmotstand B-30 og lyd 40-dB.

-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:**

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

## **5. Balkonger, verandaer og lignende**

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Boligen har utkraget terrasse med takoverbygg mot sørvest på 6 kvm, oppført i betongkonstruksjon. Terrassebord på overside med rekkverk i aluminium og plater. Rekkverkshøyde måles til 0,98 meter og er innenfor kravene som gjalt ved bygging.

#### **Merknader:**

-Fallforhold og tilstand på tettesjikt under gulv er ukjent og ikke mulig å kontrollere, anbefalt fall på slike konstruksjoner er minimum 1:40. Manglende fall kan medføre dårligere vannavrenning, noe som gir økt risiko for fuktbelastning og skader på underliggende konstruksjoner

-Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i samsvar med forskriftene som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Den lave høyden innebærer økt risiko for fallulykker

## **6. VVS**

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2019/2020 og fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

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

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget systerne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget systerne for WC.

VVS anlegg med varierende materiale, dels kobber og nyere rør-i-rør, avløp og sluker i plast. Rørskap plassert på i tak på bad. 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 plassert i rørskap
- Det er etablert automatisk lekkasjesikring på kjøkken
- Selger har fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget og dokumentasjon/FDV på innebygget sistene av godkjent rørlegger Ringen Rørservice AS

#### **Merknader:**

##### **TG 2** 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra Ca 2005

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Boligen har benkebereder fra OSO på 116 liter plassert i kjøkkenskap. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og lekkasjesikret

En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

#### **Merknader:**

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

##### **TG 2** 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har naturlig ventilering via lufterventiler i vinduer og vegger, naturlig oppdrift på våtrom og mekanisk avtrekk på kjøkken.

#### **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. Vurdert i pkt.2.1

-Våtrom 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 inneklima

## **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 11.11.2016

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 påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

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.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappegang. Anlegget er skjult, det er totalt 9 kurser inkludert hovedsikring.

-Selger har fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring for nyere installasjoner på el-anlegget (dokumentasjon fremvist i boligmappa.no)

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 takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

-Siste tilsyn ble utført 11.11.2016

-Tidligere saker på el-anlegget er lukket

---

**Merknader:**

-Det er ikke fremvist komplette samsvarserklæring for arbeider/endringer utført på anlegget. 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, men anlegget er oppgradert etter 1999

Vær oppmerksom på:

Tilleggsopplysninger:

**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

-Det er fremvist godkjente tegninger av boligen datert 1972. Fra opprinnelig plantegning er det åpnet vegg i stue del og kjøkken er flyttet.

**FERDIGATTEST:**

-Det er fremvist ferdigattest for våningshus datert 1947  
-Det er fremvist ferdigattest for nye balkonger datert 18.08.1992

**BRANN OG SIKKERHET:**

-Røykvarslere og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringdagen  
-Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år  
-Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

**Takstmannens vurdering ved TG2:**

**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  
-Ventilator trekker svakt ved test med papirark, selv på full hastighet. Ytterligere undersøkelser anbefales da redusert effekt kan påvirke inneklimate negativt  
-Det er ikke montert komfyrvakt og heller ikke et krav ved oppføringspunkt. Men anbefales alltid å ettermontere

**4.1 Vinduer og ytterdører**

-Over halvparten av forventet bruks- og levetid er forbigått på eldre vinduer. Alder og tilstand tilsier at funksjon vil være svekket over tid, som f.eks låse- og lukkemekanisme og utette pakninger. Utskiftninger må kunne forventes

**6.2 Varmtvannsbereder**

-Normal bruks- og levetid er forbigått. Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskiftning må forventes

**6.3 Ventilasjon**

-Våtrom 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

**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

Mads Sundbye Ellingseter

Charlotte Redman Sand

## Boligen

Grefsenveien 37

0485 OSLO

0301-76/182/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **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?:** 2021

**Firmanavn:** Ringen Rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Totalrenovering av baderom.

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

♦ **Ja**

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

Ny memebran, tettesjikt og sluk i forbindelse med totalrenovering av bad.

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Ja**

Ja, vinduer fra 1985. Dannes innimellom fukt på langs vinduskarmer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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

Observert majorstubille ved enkelte anledninger. Ikke opplevd noe problem med det.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## 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?:** 2021

**Firmanavn:** Ringen Rørservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Skiftet interne rør ved totalrenovering av bad. Skiftet samtidig enkelte rør under vask på kjøkken.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?:** 2021

**Firmanavn:** HMN Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av nye stikkontakter stue (2x6 stikk) og soverom 2/kontor 1(1x6 stikk), nye doble stikkontakter soverom 1 og 2. Omlegging av kurser på stue/kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Elektro Experten AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny termostat og dimmer i gang.

3.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

**Firmanavn:** Tallberg Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av ny kurs etter at selskapet Bredbånd og Kabel-TV Service AS borret hull rett over sikringssskap i oppgangen i forbindelse med oppgradering av TV/Internett-kabel på vegne av Telia. Arbeidet omfattet også kontroll av sikkerhet ved kurs som ble ødelagt ved boringen. Dette resulterte i at ny kurs måtte legges inn gjennom internbod og over dør ved kjøkken.

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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**

Er jevnlig oppe til behandling på årsmøtet i borettslaget om vinduer skal skiftes ut. Foreløpig ikke kjent med at noe er vedtatt omkring dette, men antar vedtak om skifte av vinduer vil kunne skje innen de neste ti årene, gitt vinduenes alder fra 1985.

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Parkeringsplass medfølger ikke boligen direkte, men både innendørs- og utendørs garasjeplass kan leies via borettslaget. Plass tildeles etter ventetid på liste. Det er satt opp feller for mus/rotter i garasje. Har selv ikke sett mus/rotter i garasje eller andre spor etter dette.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Hilmar Hammarhei AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablering av balkongmarkise etter innhentet tilbud fra borettslaget.

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

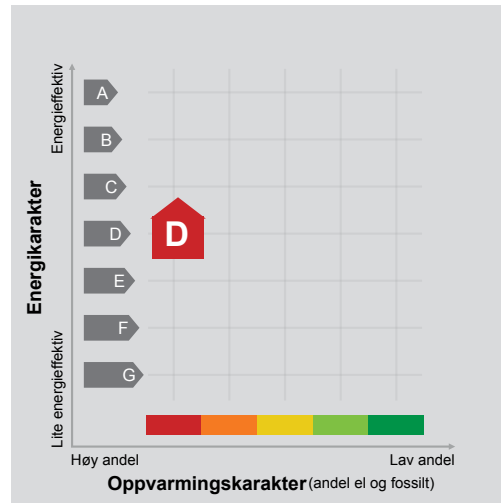
33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Storo Borettslag-202-203-204-205-302-303-304-305
Antall registrerte enheter	8
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80194862
Merkenummer	Energiattest-2025-199487
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

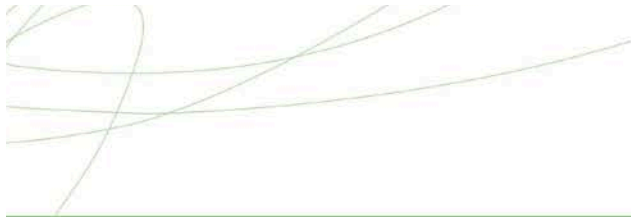
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1947

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 63

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (8)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Grefsenveien 35	80194862	H0201	0	0	43
Grefsenveien 37	80194862	H0201	0	0	45
Grefsenveien 37	80194862	H0202	0	0	44
Grefsenveien 39	80194862	H0202	0	0	46
Grefsenveien 35	80194862	H0301	0	0	85
Grefsenveien 37	80194862	H0301	0	0	87
Grefsenveien 39	80194862	H0302	0	0	88
Grefsenveien 37	80194862	H0302	0	0	86

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1947

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	26 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	63 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	63 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	151 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,25 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)

U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	12,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	216,3 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/SV/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	7.8.2024
Henvielse til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

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

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	85,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	154,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 538 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	167,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 065 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	167,27 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 538 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 538 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år

Totalt

10 538 kWh/år

---

Sum andel elektrisitet, olje og gass

100,0 %

---

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008260077 . Vår ref.: 0101-1-303

Dato: 12.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Storo Borettslag  
Organisasjonsnr: 948546051  
Andelseier: Ellingseter, Mads Sundbye  
Medeier: Sand, Charlotte Redman  
Leilighetsnummer: 303  
Adresse: Grefsenveien 37, 0485 OSLO  
Andelsnummer: 86  
Gnr. 76  
Bnr. 182

Borettsinnskudd: Kr. 3 100,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 86197317.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

- Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til: storo@styrerrommet.no - Bod: Det er mulig å leie ekstra bodplass. Ta kontakt med styreleder. - Parkering-/garasjeplasser: Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister og eget reglement. Parkeringsansvarlig i styret Martin Barker. Det er 46 garasjeplasser. Det er 55 ute-parkeringsplasser + 2 EL-bil plasser. - Dyrehold: Det ble på generalforsamlingen 2016 vedtatt nye vedtekter vedrørende dyrehold. Se vedtektene punkt 4-1 (5). - Varmtvannsbereder og dusjkabinett: På grunn av tiltagende vannlekkasjer må alle beboere ha godkjent bereder med vannstopper (Waterguard eller Aquastop). Det ble besluttet at alle beboere skulle dokumentere dette til styret innen mai 2020. - Nøkkel: Bestilling skjer via styret. - Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98207791938
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	25 709 473,00
Innfrielsesdato:	30.05.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 092,32,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	158,00	
Felleskostnader	3 934,32	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	567,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 708,-
Annen formue:	47 513,-
Gjeld:	137 669,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98207791938
Restsaldo:	137 147,36
Kapitalkostnader:	847,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 137 147,36,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

##### Kontaktinformasjon:

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

##### Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Per Thomas Jahr, e-post: [storo@styrerommet.no](mailto:storo@styrerommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarse forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## **INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV**

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### **Noen viktige punkter:**

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### **Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):**

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarar forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

#### **Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:**

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

#### **Styregodkjenning**

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

#### **Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett**

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no) godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref:

Dato:

### SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.  
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget rett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til  
oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift

## **HUSORDENSREGLER STORO BORETTSLAG**

**Med endring i generalforsamling 06.06.2006, 10.05.2010,  
06.06.2012, 03.06.2014, 23.05.2018 og 01.06.2022.**

Storo Borettslag er et andelslag, hvor andelshaverne i fellesskap, ikke OBOS, eier blokkene. Andelshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i god stand.

### **VEIER, PLENER OG BEPLANTNINGER**

Veier, plener og beplantning blir holdt i orden av vaktmesteren, eventuelt ved innsats av andelshaverne eller leiet hjelp. Beboerne må respektere anleggene og følge henvisninger fra vaktmesteren og valgte tillitsmenn som skal forsøke å hindre at-skade oppstår på fellesarealene.

### **PARKERING**

Parkering må bare skje på de oppmerkede steder, unntak er transport og flytting. Bilen må flyttes til oppmerket parkering så snart oppdraget er utført.

### **TRAPPEOPPGANG, KJELLER, SPORTSROM OG LOFT**

Barnevogner, ski, kjelker, sykler og andre større gjenstander skal ikke settes i trapperom eller kjellergang; til dette benyttes sportsboden. Ting som er ødelagt skal fjernes fra sportsrommet. Døren til loft og kjeller samt inngangsdør skal alltid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk av loft og kjeller. Styret kan gi dispensasjon for annen bruk av sportsrommet etter søknad fra beboerne. Rullatorer et tillatt stående i trappeoppgang. Pensjonisters behov skal tas hensyn til. Det er ikke tillatt å sette søppel, skotøy, barnevogn, med mer i trappeoppgang/utenfor døren da dette er til sjenanse for andre beboere og hindrer fremkommeligheten ved en evakuering.

### **HÅNDTERING AV AVFALL**

Husholdningsavfall skal håndteres etter gjeldende retningslinjer i Oslo kommune, og kastes i riktig søppel- eller gjenbrukscontainer. Søppelcontainerne skal kun brukes til normalt husholdningsavfall, dette skal pakkes forsvarlig for å unngå urenslighet og dårlig lukt. Annet avfall, slik som elektrisk avfall, maling, kjemikalier osv., skal leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner, evt. lagres i egen bod og leveres inn/kastes i forbindelse med borettslagets dugnader. Avfall skal ikke hensettes utenfor søppelcontainerne, eller lagres på noen av borettslagets fellesarealer, hverken ute eller inne.

Det er ikke tillatt å lagre bygningsavfall fra oppussing el.l. på fellesarealene. Slikt avfall må fjernes ved arbeidslutten, og skal ikke stå over natten. Andelseiere som har behov utover dette kan søke styret om dispensasjon.

## **VASKING AV TRAPPER OG OPPGANGER**

Vask og renhold av trapper utføres av innleid byrå hver uke. Vinduer i inngangsparti tas over når de er tilsmusset og vinduer i trappeoppgangene tas 2 ganger i året. Dersom en andelseier er skyld i å skitne til trappen, vegger, vinduer etc. utover vanlig bruk, skal vedkommende andelseier selv vaske dette etter seg.

## **VASKING AV LOFT**

Vask av loft, boder og loftsganger utføres av beboerne minst 1 gang i året.

## **VASKERI OG BANKEPLASSER**

For bruk av vaskeriene gjelder særlige regler som er oppslått i vaskeriene. Etter bruk skal bløtekum, vaskemaskin, sentrifuge og gulv i vaskerom gjøres rent. Rullerom og tørkerom feies eller støvsuges etter bruk. Enhver feil ved vaskeri anleggene rapporteres straks til vaktmester.

## **LUFTING OG MARKISER**

Vinduer skal ikke brukes til lufting eller banking av tøy eller sengeklær. Likeledes er risting av tøy og lufting av leiligheten i og gjennom trappegangen forbudt. Trapperoms- og loftsvinduer skal være lukket i regn og snøvær. Taklukene må ikke åpnes av beboerne. Markiser skal ikke settes opp uten etter styrets samtykke.

## **RO OG ORDEN**

Det skal være alminnelig ro og orden i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Støyende arbeider som boring/pigging i mur bør ikke startes før kl. 08.00 og avsluttes innen kl. 20.00 på hverdager og bør ikke finne sted på søn- og helligdager.

## **DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret. Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet.

Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold

## **RADIO OG TV**

Radio og TV-apparatene og tilkopplingsledningene til disse må være etter forskriftene. Det må kun brukes skjermet tilkopplingsledning. Det er ikke tillatt å ha private utendørs antenner eller synlige parabolere i Storo Borettslag.

## **BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER**

I klosettet må det ikke kastes avisepapir o.l. som fører til tetting av avløpsrørene. Avstengning av vannet ved hjelp av hovedkran må kun foretas etter at berørte andelshavere er varslet.

## **GRILL**

Det er tillatt å bruke gass- og elektrisk grill på balkongene, men ikke kullgrill. Det er andelseiers ansvar å påse at grillen plasseres i forsvarlig avstand til bordkledning og alt annet brennbart, samt at gassbeholder oppbevares forskriftsmessig i henhold til Brannvernforskriftene (det er ikke tillatt å oppbevare gass på loft eller i kjeller). Videre er det andelseiers plikt å påse at naboene ikke blir sjenert av grillrøyk.

## **LEKEPLASS OG GRILLPLASS**

Det skal være ro på lekeplassen og grillplassen etter kl. 21. Grillen må slukkes på forsvarlig måte, og grillplassen må ryddes etter bruk.

## **FREMLEIE OG INNFLYTTING**

Fremleie må godkjennes av styret og ingen kan flytte inn før slik godkjennelse foreligger. Andelshavere som fremleier har helt ut ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres borettslaget og andre andelshavere av fremleier.

## **VAKTMESTEREN**

Vaktmesteren skal påse at husordensreglene blir fulgt og skal om nødvendig melde forsømmelser og misbruk til styret. Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren krav på å bli vist respekt og forståelse under utøvelsen av sine plikter. Dersom en beboer ønsker hjelp fra vaktmesteren etter arbeidstid skal beboer dekke lønnskompensasjon for det utførte arbeidet.

# Vedtekter

for Storo borettslag org nr 948 546 051

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. juni 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 6. mai 2013.

Endret på ordinær generalforsamling 02.06.16.

Endret på ordinær generalforsamling 01.06.22.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Storo borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, 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.

(5) 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.

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

## **2-3 Garasje- og parkeringsplasser**

Storo borettslag disponerer et antall garasje- og parkeringsplasser. Utleie av garasje- og parkeringsplasser skjer etter ansiennitet på egen liste, og kun til andelseier som disponerer bil. Oppsigelse av leieforholdet skjer med tre måneders gjensidig oppsigelse eller ved salg av andel. Felleskostnadene for garasje- og parkeringsplass inngår i andelseierens andre felleskostnader med samme betingelser for forfall og pantsikkerhet som nevnt i § 6. Andre bestemmelser for leieforholdet inkludert størrelsen på felleskostnader og regler ved bytte av leietager fastsettes av styret.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den

tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. 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.

#### **4. Borett og overlating av bruk**

##### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(5) Dyrehold er tillatt med vilkår og tillatelse kan trekkes tilbake av styret.

Det er kun tillatt med hund og katt så fremt beboeren innhenter skriftlig samtykke fra alle beboere i oppgangen og forelegger disse for styret for godkjenning før anskaffelse. Gitt at andre beboere ikke ønsker dyreholdet skal dette begrunnes. Allergi for hund/katt må dokumenteres med legeattest.

Styret kan, dersom det ikke foreligger saklig grunner fra andre beboere for å nekte dyrehold, tillate dyreholdet. Videre kan styret, dersom dyreholdet er til sjenanse for andre beboere/naboer, trekke tilbake tillatelsen til dyrehold.

##### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning 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 karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(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 og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

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

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i 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.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 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.

### **7-2 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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av 4 andre medlemmer, med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er 1 år og de andre medlemmene to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge 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 borettslaget 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, eller av andelsbolig i borettslaget
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **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, skriftlig 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 tjue 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret

- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 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.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg 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 borettslaget 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 andelseiere eller borettslaget.

## **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 OBOS, 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.

# Nabolagsprofil

Grefsenveien 37 - Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



## Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.9 km

## Skoler

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	7 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	13 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	5 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kvalitet på skolene

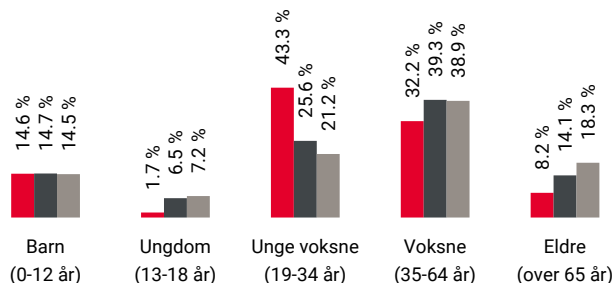
Veldig bra 81/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## 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	3 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 150 barn	4 min 0.3 km
Sandakerveien Fus barnehage (1-5 år) 68 barn	6 min 0.5 km




## Dagligvare


Coop Extra Storo	2 min
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	4 min 0.3 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 2026

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Trikk

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

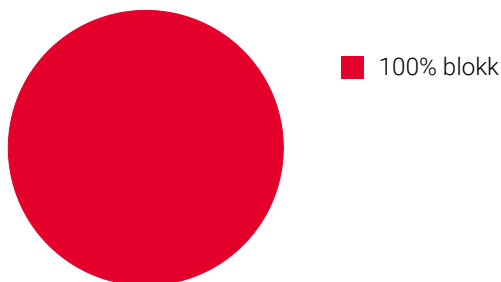
 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Nordre Åsen kunstgressbane 11 min   
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.9 km
-  Haarklous plass 12 min   
Fotball m.m 0.9 km
-  Fitness24Seven Storo 2 min 
-  Sandaker Treningssenter 4 min 

## Boligmasse



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

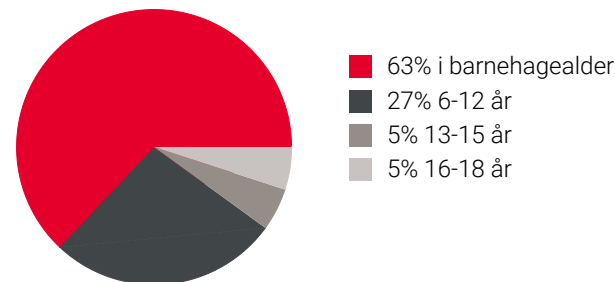
Sitat fra en lokalkjent



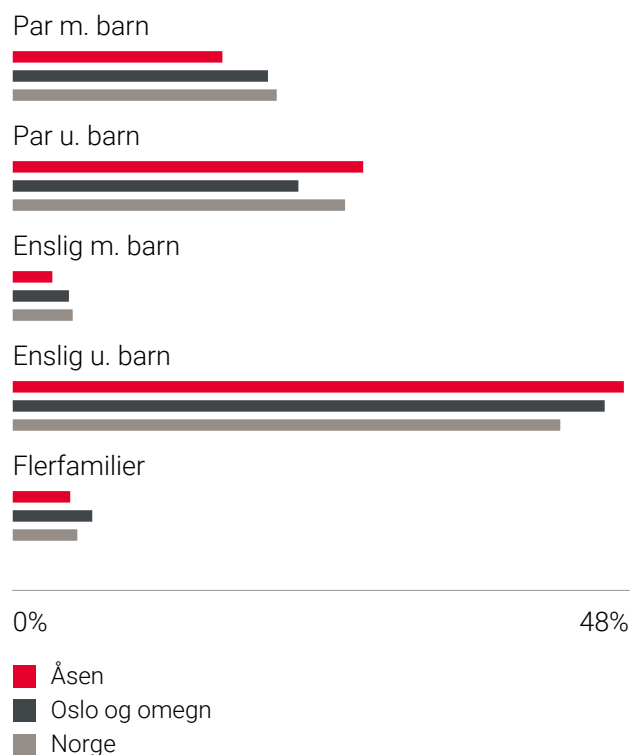
## Varer/Tjenester

-  Storo Storsenter 7 min 
-  Apotek 1 Lillo 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

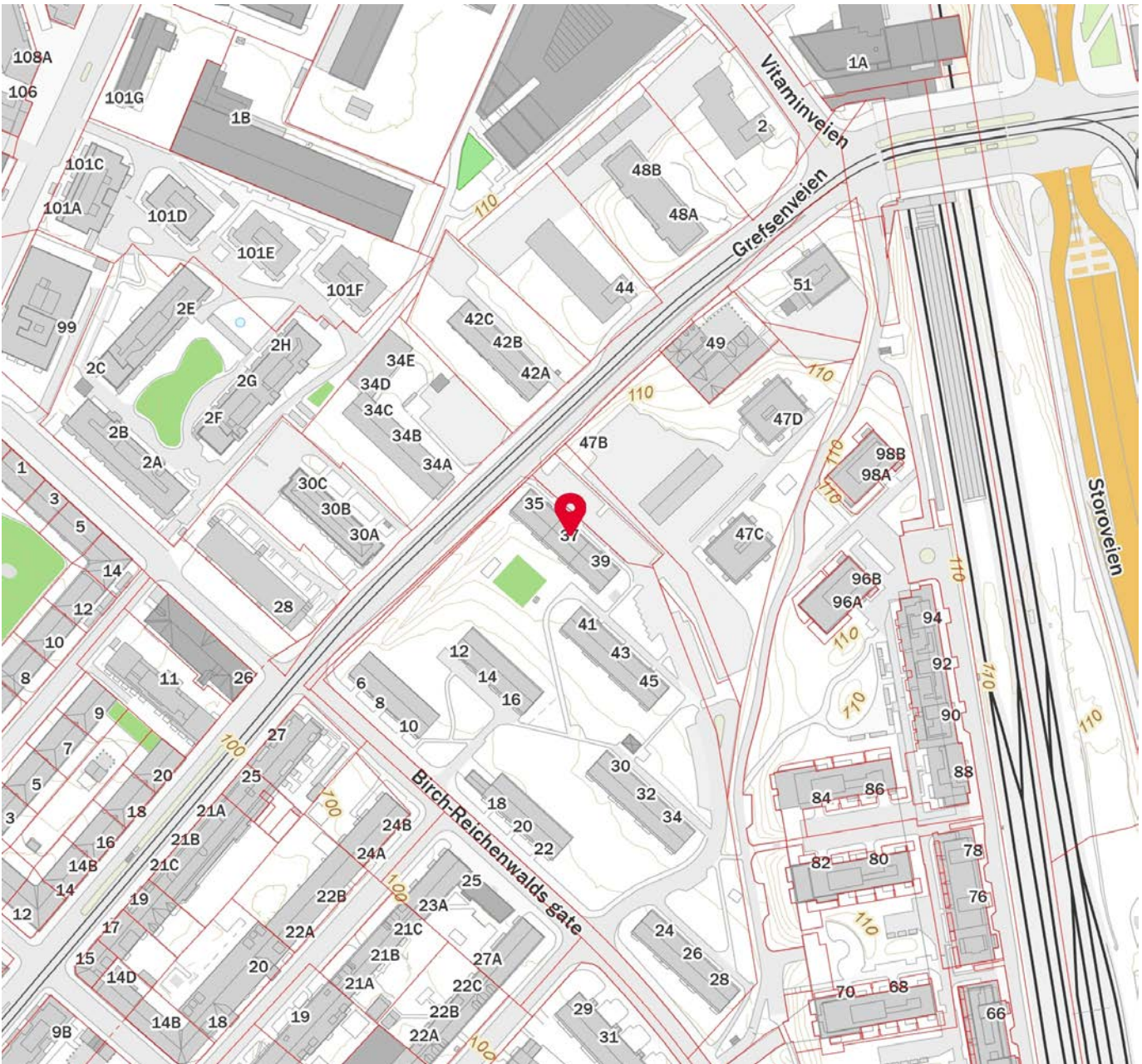
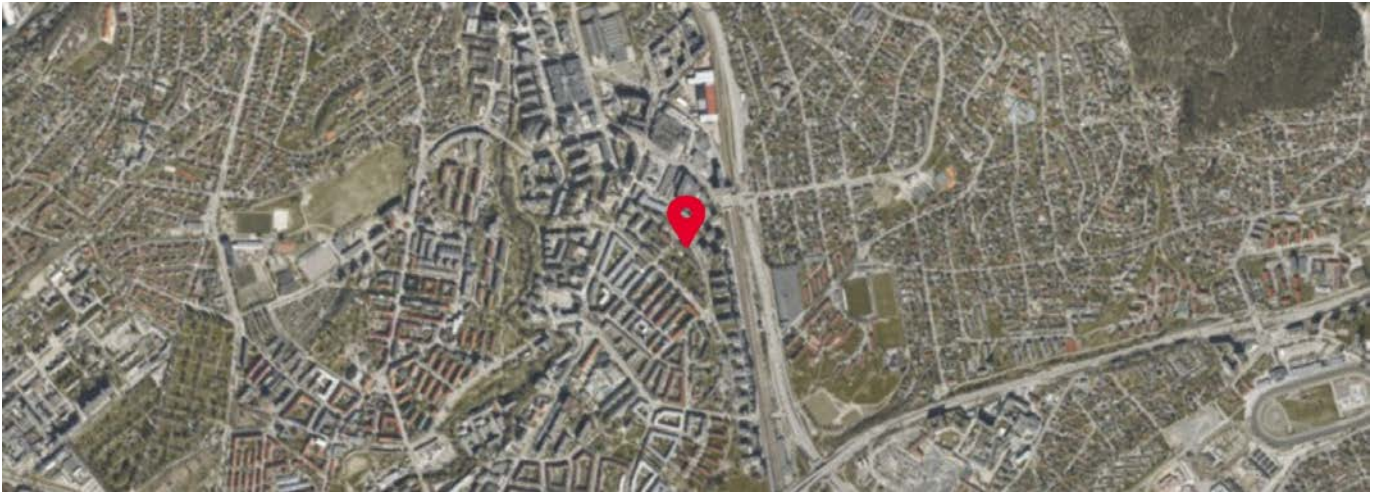



## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



 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 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT 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 kontraktssignering 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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 37  
0485 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Kristoffer OttesenTelefon: 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 viderefordlet 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