

A bright, modern living room with large windows and a balcony. The room features light-colored walls, a wooden floor, and a white coffee table. A large window on the right side offers a view of the outdoors, while a glass door on the left leads to a balcony. The room is furnished with a wooden chair, a side table with a lamp, and a red and white checkered blanket. The overall atmosphere is clean and airy.

aktiv.

Grefsenkollveien 14A, 0490 OSLO

**Hjørneleilighet fra 2009 med
moderniseringsbehov-
Markterasse med gode
solforhold- Store vindusflater**



Eiendomsmegler

Marius Wang

Mobil 468 28 887
E-post mw@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 162 620,-
Omkostn.: Kr 9 645,-
Total ink omk.: Kr 5 172 265,-
Felleskostn.: Kr 8 687,-
Selger: Henrik Hammerstrøm
Melbøe
Heidi Iren Furset Wangdu
Ottestad

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2009
BRA-i/BRA Total 50/55 kvm
Tomtstr.: 8828.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 807
Andelsnr.: 1103
Oppdragsnr.: 1002250393

Hjørneleilighet fra 2009 m/ moderniseringsbehov- Markterrasse

Velkommen til Grefsenkollveien 14 A. En romslig 2-roms leilighet med stor terrasse og gode solforhold. det er heis i bygget. Leiligheten trenger litt kjærlighet. Det er gode romløsninger og godt med lagringsplass i bolig samt kjellerbod.

Terrasse på 10 kvm med sol fra ca 12.30 til 19.30

Store vinduer og godt med lys

Boligen kan bygges om til 3-roms (konferer styret)

Gulv på stue bør slipes/byttes

Det er opplegg til vaskemaskin og tørketrommel i gang m/sluk

Dersom man innfrir fellesgjelden vil felleskost kun være 4 751,- pr mnd

Bygg fra 2009

Veldrevet borettslag med hyggelige fellesarealer

Heis

Sykelbod ute og til EL-sykel i garasje

Godt med gjesteparkering

Nær marka med flotte turmuligheter

Andelseiere har fortrinnsrett til barnehage

Forskjopsretten avklares parallellt



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	59
Nabolagsprofil	62
Budskjema	70

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 55 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, stue/kjøkken, soverom, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.

Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8828,8 kvm

Tomtebeskrivelse

Borettslaget har flotte internområder med beplantning og flere sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et rolig og meget attraktivt boligområde på Grefsen i Oslo, med nærhet til flere idrettsanlegg, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Grefsenåsen grenser til Nordmarka med turveier inn mot Grefsenkollen og Trollvannssua. Ca. 10 min unna finner du idylliske Trollvann med fine fasiliteter. Om vinteren kan man ta på skiene 'utenfor døra', og nyte den umiddelbare tilgangen til både lysløype og Oslo Skisenter. Det går turvei oppover langs Akerselven, via idylliske Frysja og inn til Maridalsvannet. Motsatt vei går turen ned gjennom Nydalen med alle sine butikker, kafeer og restauranter, og helt til sentrum. Trikkehallen som ligger i nærheten, er kjent for sitt rike aktivitets- og kulturtilbud for barn og ungdom. Teknisk museum, som er en turistattraksjon ligger også i nærområdet. Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, Myrjordet fotballbane og Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant og "Over Oslo bar". Med fantastisk utsikt, samt fjorden og hovedstaden som glitrer i det fjerne, har restauranten en eventyrlig ramme for både dagsutflukter, utekonserter og andre trivelige begivenheter.

Gjør dagligvarehandelen i dagligvarebutikker som blant annet Joker, Spar på Kjelsås, Coop Prix og Kiwi. Ellers er det gangavstand til Grefsen Sushi, Bella Bistro og 7-eleven på Grefsenplataet. Storo Storsenter er ikke lang unna med sine 130 butikker, spisesteder og servicetilbud. Din lokale eiendomsmegler Aktiv Grefsen holder til på 'svettern'

Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Grefsenseteren som ligger ca. 100 meter fra inngangsdøren til denne boligen. Fra Storo er det overgang til T-bane, trikk og flybuss. Med bil fra leiligheten tar det ca. 4 min til Storo, 7 min til Sagene, 8 min til Ullevål, 14 min til Oslo S og 36 min til Oslo Lufthavn.

Adkomst

Det vil bli satt opp AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er hovedsaklig blokkbebyggelse i området

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager og skoler i området:

- Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 0.1 km
- Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 0.1 km
- Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 0.1 km

- Disen skole (1-7 kl.) 0.7 km
- Grefsen skole (1-7 kl.) 1.6 km

- Årvoll skole (1-10 kl.) 1.7 km
- Morellbakken skole (8-10 kl.) 1.3 km
- Engebråten skole (8-10 kl.) 1.8 km

- Nydalen videregående skole 3.8 km
- Blindern videregående skole 5 km

Skolekrets

Grefsenkollveien 14A sokner til Grefsen skole

Offentlig kommunikasjon

Området byr på god offentlig kommunikasjon med buss (nr. 56B og 56) fra Akebakken holdeplass og trikk (nr 11 og 12) fra Grefsen Stadion, T-bane fra Storo og tog fra Grefsen Stasjon.

Bygningssakkynndig

Matias Uthrem

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer er vurdert ved visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll. Det er kontrollert forhold som karm, beslag, omramming og ytre tetting der dette var tilgjengelig.

Vinduer fra 2009 har svakere isolasjonsevne enn nyere trelagsvinduer, men anses fortsatt som en vanlig løsning i boliger fra perioden. Det ble ikke registrert synlige tegn til punktering eller skader ved befaringstidspunktet. Det bemerkes at punkterte isolerglass i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører: Boligen har balkongdør med isolerglass fra 2009.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, utstyrt med kikkehull og kodelås.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Boligen har markterasse med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord og har overbygg.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

TG2

Dører

Det er registrert skadet tetningslist på balkongdøren.

Skadet tetningslist kan medføre luftlekkasjer, trekk og økt varmetap. Over tid kan dette også føre til fuktinntrenging i karm eller tilstøtende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres. Tetningslist er en sliedel og kan normalt skiftes uten større inngrep.

Entrédøren fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak: Utskifting av tetningslist anbefales for å sikre god tetthet og funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er registrert mosevekst og slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak: Mosevekst oppstår ofte på terrassebord som er utsatt for fukt og begrenset sollys. Dette kan føre til glatt overflate og økt fuktbelastning på treverket.

Slitasje på bordene er vanlig over tid, men dersom vedlikehold uteblir kan det føre til raskere nedbrytning av materialet.

Overflater

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er registrert slitasje på parkettgulv, herunder misfarging, riper, sår, oppsprekking og stedvis delaminering av parketten.

På veggflater er det registrert sprekker i overflater, samt støvkondens ved tilluftsventiler.

I himlingen er det registrert sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt sprekker i himlingsplater i entré.

Konsekvens/tiltak: Slitasje på parkettgulv skyldes bruk over tid, men delaminering indikerer at parkettens oppbygning er svekket, noe som kan føre til videre nedbrytning av overflaten.

Sprekker i vegg- og himlingsoverflater oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen eller uttørring av materialer. Støvkondens ved ventiler kan skyldes luftbevegelse og temperaturforskjeller i ventilasjonsluften.

Vedlikehold og reparasjon må påregnes.

Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er registrert misfarging av fuger og enkelte sprekker i fuger på veggflatene.

Misfarging og sprekkdannelser i fuger oppstår ofte som følge av slitasje, fuktbelastning og naturlig aldring av materialene. Sprekkdannelser kan over tid føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen dersom fugene ikke vedlikeholdes eller fornyes.

Konsekvens/tiltak: Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid,

noe som øker risikoen for videre slitasje og behov for vedlikehold eller fornying.

Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er registrert svertesopp og misfarging i fuger, samt sprekker i mørtelfuger. Videre er det registrert at silikolfuger stedvis har løsnet fra underlaget.

Svertesopp og misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og slitasje over tid. Sprekkdannelse i mørtelfuger kan føre til økt fuktinntrenging til underliggende konstruksjon dersom fugene ikke vedlikeholdes. Løs silikolfug reduserer tettheten i overgangen mellom bygningsdeler og bør fornyes for å hindre vanninntrenging. Konsekvens/tiltak: Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid, noe som tilsier økt sannsynlighet for videre slitasje og behov for vedlikehold.

Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke mulig å kontrollere membranens utførelse eller tilstand ved vanlig visuell befarings. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, opplysninger om alder og generell levetid for slike løsninger.

Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Når membraner eldes svekkes materialet gradvis, og det kan oppstå mindre utettheter som over tid slipper fukt ned i konstruksjonen. Konsekvens/tiltak: Membranen vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid. Risikoen for svikt øker med alder, og regelmessig kontroll av våtrommet er derfor viktig. Tegn som misfarging, løse fliser, lukt eller fuktmerker kan indikere svikt i tettesjiktet.

Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er registrert skader på toalettskålen. Videre mangler håndtak på servantskapet.

Skade på toalettskål kan påvirke både estetikk og funksjon, avhengig av skadeomfang. Manglende håndtak på servantskap gjør innredningen mindre praktisk i bruk og indikerer slitasje på innredningen. Forholdene vurderes som mindre avvik, men utbedring bør påregnes for å opprettholde normal bruk og funksjon. Konsekvens/tiltak: Utbedring eller utskifting av enkeltkomponenter kan bli nødvendig.

Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Overflatene på kjøkkeninnredningen er gulnet og preget av bruk. Det er registrert svelling i materialet enkelte steder. Videre er det registrert skjevheter i skapdører, og hengsler bør justeres. Konsekvens/tiltak: Gulning og slitasje på fronter skyldes normalt alder og bruk over tid. Svelling i materialer oppstår ofte som følge av fuktbelastning og kan føre til videre

nedbrytning av overflaten dersom forholdet utvikler seg. Skjeve skapdører skyldes ofte slitasje i hengsler eller justeringsbehov.

Vannledninger

Det er registrert manglende tetting i enden av varenrør under kjøkkenbenken. Videre er det registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberrør.

Konsekvens/tiltak: Manglende tetting i varenrør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes ut til synlig sted eller til fordelerskap, men i stedet kan renne ut i kjøkkenskapet eller videre inn i konstruksjonen.

Irr på kobberrørkoblinger kan oppstå som følge av fukt eller kjemisk påvirkning over tid. Dette kan på sikt påvirke tetthet i koblinger dersom forholdet utvikler seg.

Sammendrag selgers egenertklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- Nei

2. Tilleggskommentar

Usikker på om det er Norgespris på strøm

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett

Vegger: Malte slette flater

Himling: Malte, slette flater.

Entré:

Romslig og innbydende entré med god plass til oppbevaring i stort garderobeskap. Det er ellers god plass til skoskap, knagger eller annen oppbevaring. Porttelefon på vegg og kodelås på dør. I gangen har du en praktisk nisje for vaskemaskin og tørketrommel. Parkett på gulv. Stikkord: Godt med lagring.

Stue med utgang til terrasse:

Stuen er av god størrelse med store vindusflater som sørger for rikelig med lysinnslipp. Leiligheten har en god planløsning. Lett å innrede med sofa/tv-seksjon. Fra stuen har du utgang til en flott terrasse på 10 kvm med gode solforhold, sol fra ca kl 12:30 til kl 19:20. Gulvet er slitt og bør slipes/byttes.

Kjøkken fra byggeår:

Praktisk kjøkken med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. God plass til spisebord. Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er montert belysning og

strømuttak under overskap. Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenet har noe bruksfittasje.

Bad:

Et romslig flislagt bad med varme i gulv og downlights i himling. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Soverom:

Stort soverom med god plass til stor seng med nattbord på hver side. Soverommet har rikelig med oppbevaringsplass i garderobeskap. Skyvedører på to sider.

Bot:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Innbo og løsøre

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 hvidevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvidevarer

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

- Oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel medfølger

TV/Internett/Bredbånd

Borettslagets leverandør av kabel-tv og internett er Telenor (T-We). Kostnadene for TV-grunnpakken inkludert fiber (internett) er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Fra og med desember 2025 har Grefsenlyst installert fiber inn i alle leiligheter med hastighet på 1000mBit.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Borettslaget har parkeringsplasser forbeholdt til gjester.

Borettslaget har et underjordisk garasjeanlegg som har 89 parkeringsplasser som er tildelt til enkelte beboere. Det kan i perioder være mulig å leie parkeringsplass fra andre beboere, avhengig av tilgjengelighet.

Solforhold

Gode solforhold på terrassen. Sol fra ca. 12:30 til kl 19:20

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring, polisenummer 8727256

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling av selger eller borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelværdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet byggets felles varmesentral

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et strømforbruk på ca. 500 kr i måneden

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 000 000

Omkostninger kjøper

4 000 000 (Prisantydning)

1 162 620 (Andel av fellesgjeld)

5 162 620 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

5 172 265 (Totalpris, inkl. omkostninger)

5 181 165 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 183 965 (Totalpris, inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokattforsikring 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 eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 542 926 for år 2025

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 171 704 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgssoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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: 2 789 kr

Renter IN-lån: 4 760 kr

Avdrag IN-lån: 1 138 kr

Felleskostnader inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld (renter og avdrag) TV/

Bredbånd, trappevask, vaktmestertjenester, felles byggforsikring

strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningsførsel,

revisjonskostnader og styrehonorar

Dersom man innfrir fellesgjelden vil felleskostnadene være 4 751,- pr mnd.

Man får på lik linje som et vanlig boliglån fradrag på skatt vedrørende andelens gjeld.

Kontakter megler ved spørsmål.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 687

Andel Fellesgjeld

Kr 1 162 620

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

06.03.2026

Kommentar fellesgjeld

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september,

forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Andel fellesformue

Kr 38 283

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Grefsenlyst Borettslag

Organisasjonsnummer

947137565

Andelsnummer

1103

Om borettslaget

Grefsenlyst Borettslag består av 80 andeler (leiligheter) og omfatter adressen

Grefsenkollveien 14 A-E, 0490 Oslo.

Eiendommen har gnr. 75 og bnr. 807 i Oslo Kommune.

Grefsenlyst FUS Barnehage er privateid og eier egen seksjon i Hus E. Barn i

borettslaget har fortrinnsrett etter søknad gjennom ordinært opptak i regi av kommunen.

Styreleder informerer i e-post 01.03.2026 at borettslaget ikke har planlagt noen større

prosjekter som vil øke fellesgjeld/felleskostnader. Borettslaget vedlikeholder

bygningssmassen løpende. Det er heller ikke vedtatt noe økning i felleskostnader.

Felleskostnadene økes normalt ved årsskiftet med KPI

Utdrag "Styrets arbeid" fra generalforsamling 2025:

Styret avholdt 10 formelle møter i løpet av året.

Styret gjennomgår jevnlig leverandørtaler med sikte på å få best mulig pris på varer og tjenester vi kjøper.

Renten på felleslånet har vi alltid i fokus, og sjekker jevnlig om det vil lønne seg å bytte

bankforbindelse. OBOS-banken har i lengre tid gitt best rente i forhold til

konkurrentene, så vi holder oss der inntil videre.

Spørsmålet om å utvide sykkelboden ble nok en gang tema på generalforsamlingen i

mars. Denne gangen var det mer enn 2/3-flertall mot tiltaket, så da er den saken

endelig avklart.

Styret planlegger som tidligere meldt, å gå inn for digital registrering ved bruk av

gjesteparkeringsplassene. Mer info kommer etterhvert.

Utleie eller «Bruksoverlating» som er den formelle betegnelsen i borettslag, er mer

regulert i borettslag enn i sameier. Med fremveksten av Airbnb kan vi få noen

utfordringer knyttet til dette. Styret vil derfor fremme en sak for å begrense bruken av

Airbnb til generalforsamlingen.

Gjennom året har det blitt utført en del nødvendig vedlikehold så som maling av trefasadene, flikking utvendig på enkelte utsatte vinduer og etablering av «hulkil» i overgangen mellom gulv og vegger/soyler i garasjen. Hensikten med dette er å stoppe vanninntrengning i betongen. I tillegg har vi fått utført nødvendig vedlikehold av sykkelboden. Det var bl.a. mange bord som måtte skiftes grunnet råte og dører som hadde blitt skjeve i årenes løp.

Vi må påregne økte kostnader til vedlikehold fremover og styret har kontinuerlig fokus på å holde bygningsmassen i orden.

Dugnadene er fortsatt en hyggelig møteplass der vi er så heldige å ha stort oppmøte og får gjort mye nyttig vedlikehold.

Vedtatte saker fra generalforsamling 2025:

Det ble vedtatt at det skal etableres ny hagekant inntil yttervegg rundt hver blokk (A-E)

Det ble vedtatt en vedtektsending om egenandel ved forsikringsaker. Følgende ble lagt til i vedtektene: "I saker der andelseier benytter borettslagets forsikring og skaden ligger innenfor den enkelte eiers vedlikeholdsplikt, må andelseier påregne å betale egenandelen for dette."

Det ble vedtatt en vedtektsending om korttidsutleie. Følgende ble lagt til i vedtektene: "I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant."

Vedtatte saker fra ekstraordinær generalforsamling 2025:

Forslag utbedring fellesareal utenfor sykkelbod:

Forslaget innebærer:

1. Utbedring av dagens sittegruppe + etablering av sittegruppe nr. 2
2. Utbedring av gangstien
3. Utbedring av gressplen og kabel i bakken til juletreet

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir sin tilslutning til utbedring av fellesarealet foran sykkelboden for en

bruttokostnad på kr 400.000.

Forslaget ble vedtatt.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 98207532118, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 4 terminer per år:

Rentesats per 06.03.2026: 4,89% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 135,0074

Saldo per 06.03.2026: 44 029 741

Andel av saldo: 1 162 621

Første termin/første avdrag: 30.09.2022 (siste termin 30.09.2059)

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september,

forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett på eiendommen. Forkjøpsretten parallellavklares og blir avklart i kort tid etter budaksept. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 viser et overskudd på kr 1 737 691,-

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser borettslagets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 360 788,-

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 godkjenning ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjanse for øvrige beboere. Det er båndtvang på borettslagets område. Dyrekskrementer må fjernes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 807 i Oslo kommune. Andelsnr. 1103 i Grefsenlyst Borettslag med orgnr. 947137565

Tinglyste heftelser og rettigheter

En servitutt er en rettighet/forpliktelse eller bestemmelse. Denne kan være både positiv og negativ. Bestemmelsen innskrenker en eiers rett til å fritt bestemme over egen eiendom. F.eks en nabo som gir en annen nabo rett til å kjøre over sin eiendom. En servitutt etableres i all hovedsak ved inngåelse av en avtale, enten skriftlig eller muntlig, mellom de berørte partene, men den kan også være etablert på andre måter.

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

301/75/807:

04.08.1952 - Dokumentnr: 9165 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:440

11.01.2002 - Dokumentnr: 1861 - Grensejustering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1432

Gjelder denne registerenheten med flere

29.01.2002 - Dokumentnr: 6029 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1432

16.06.2009 - Dokumentnr: 429942 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 6375/6783

Snr: 2

Formål: Næring

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 408/6783

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2011 - Dokumentnr: 736453 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1454

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:75 Bnr:1455

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 7.10.2010 som omhandler oppføring av boligblokk i Grefsenkollveien 14.

Byggetegninger fra kommunen datert 28.3.2011 samsvarer med dagens bruk av boligen. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.2010.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger/allmenntilgjengelig formål (barnehage) iht. reguleringsplan S-4264, datert 30.8.06.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Kommunedelplan for torg og møteplasser ble vedtatt i Oslo bystyre den 24.04.2009.

Planen består av mål, plankart (i fire deler: for indre Oslo, og ytre by vest, øst og syd), bestemmelser og retningslinjer.

Pågående plan og byggesaker i området:

Saksnr: 201802070 - Grefsenkollen og Trollvann. Utvidelse av alpinanlegg -

Detaljregulering - Bymiljøetaten foreslår å omregulere alpinanlegget Grefsen- og

Trollvannskeiva til blant annet skianlegg, friluftformål, bevertning, vei og

parkeringsplass - Siste dok. i saken datert 25.01.2026

Saksnr: 202517438 - Grefsenkollveien 8 - riving og oppføring av tomannsbolig -
Rammetillatelse gitt - Siste dok. i saken datert 02.12.2025

Opplystningen er ikke uttømmende

For mer informasjon om pågående plan og byggesaker se: [https://](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207)

innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207

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. Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.

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.

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 nøy, 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

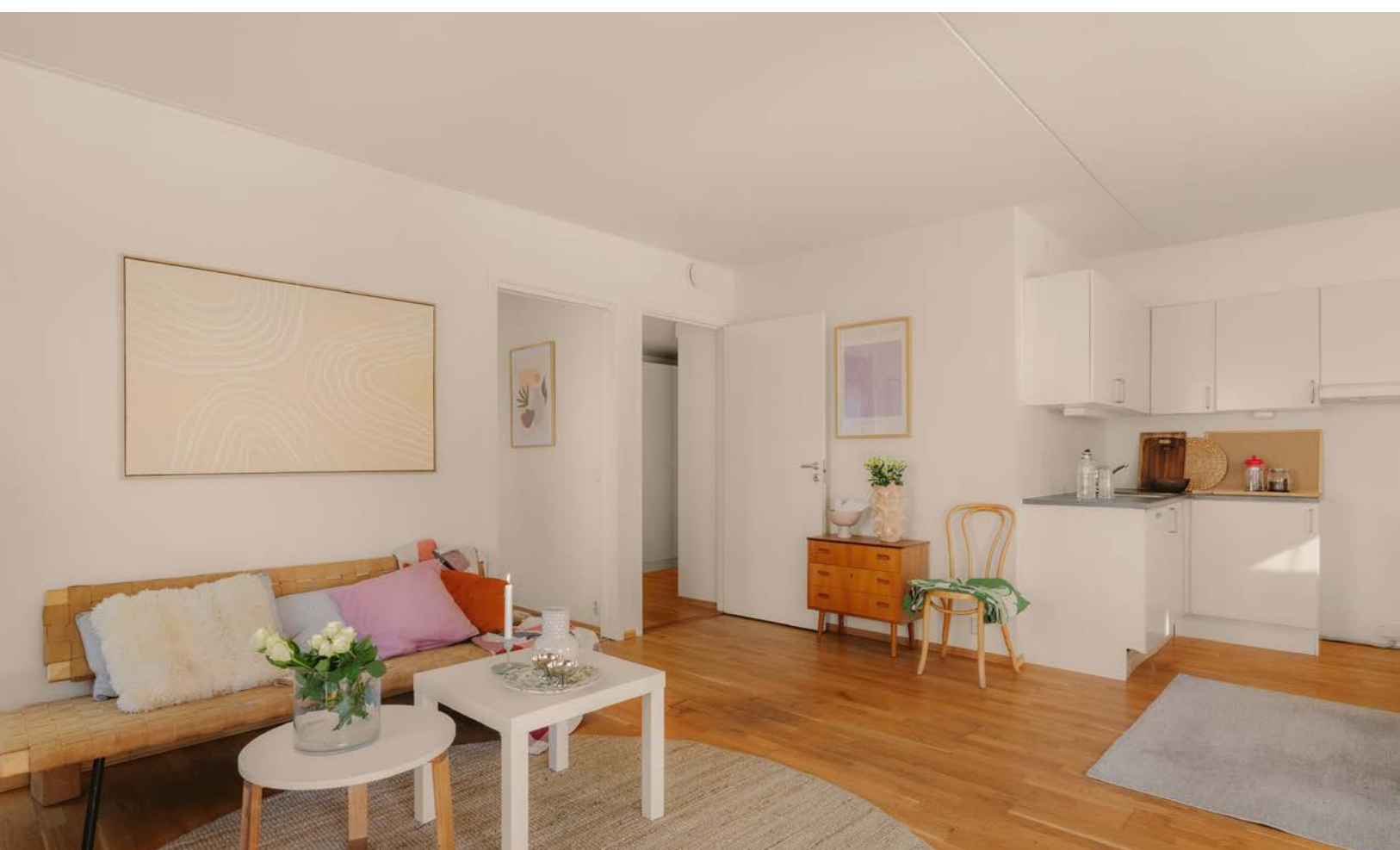
Budgivning i forbrukerforhold

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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









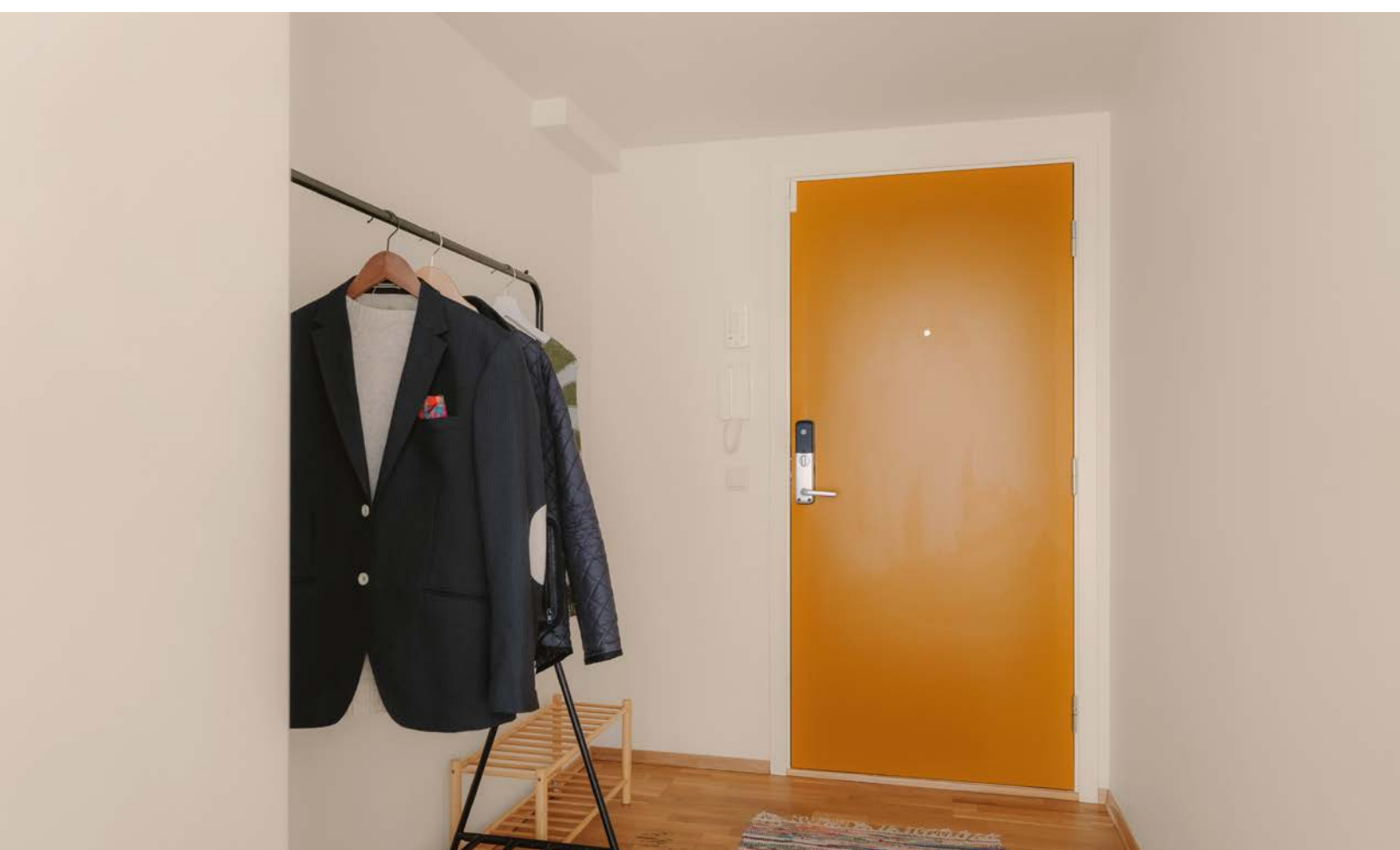




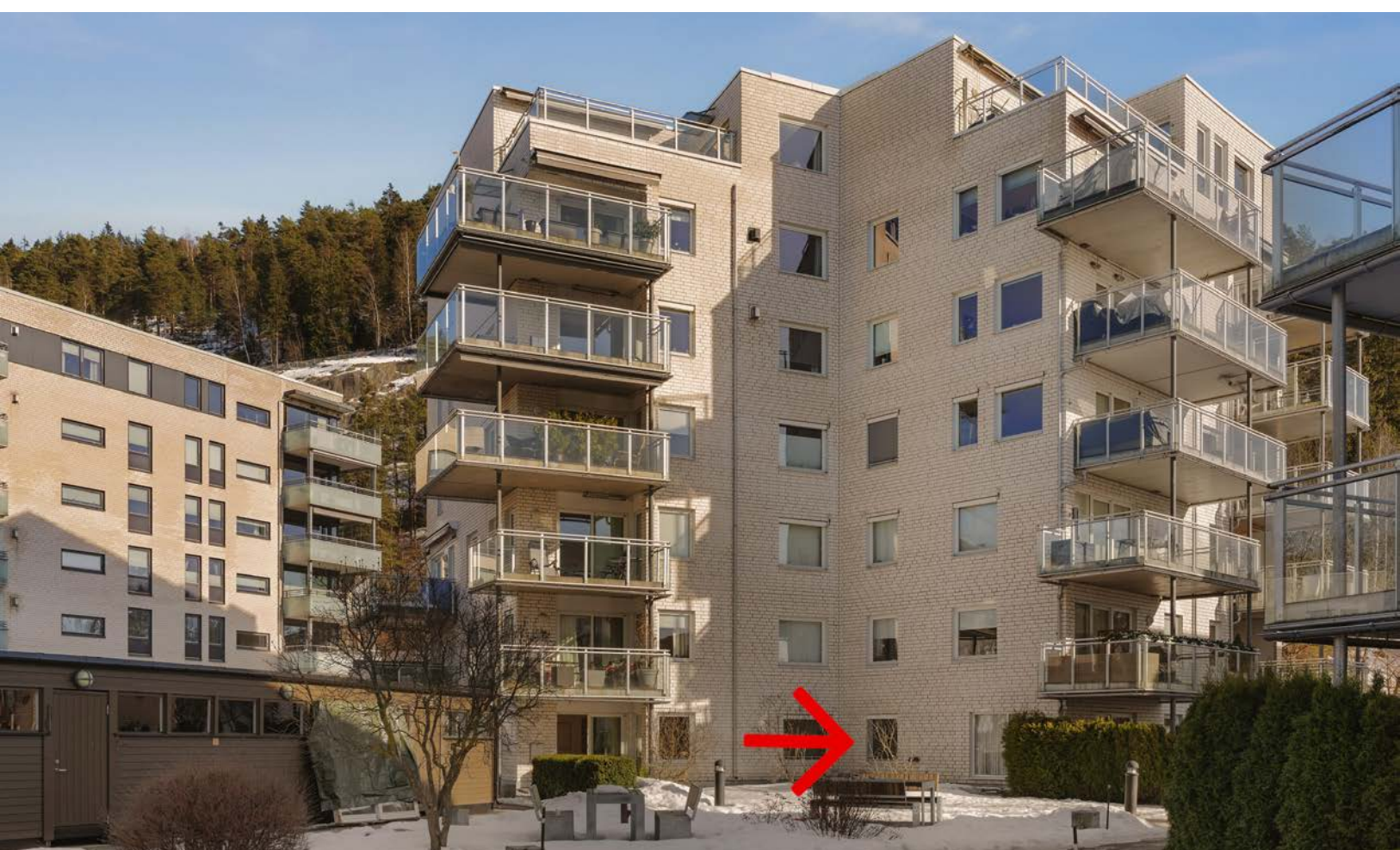




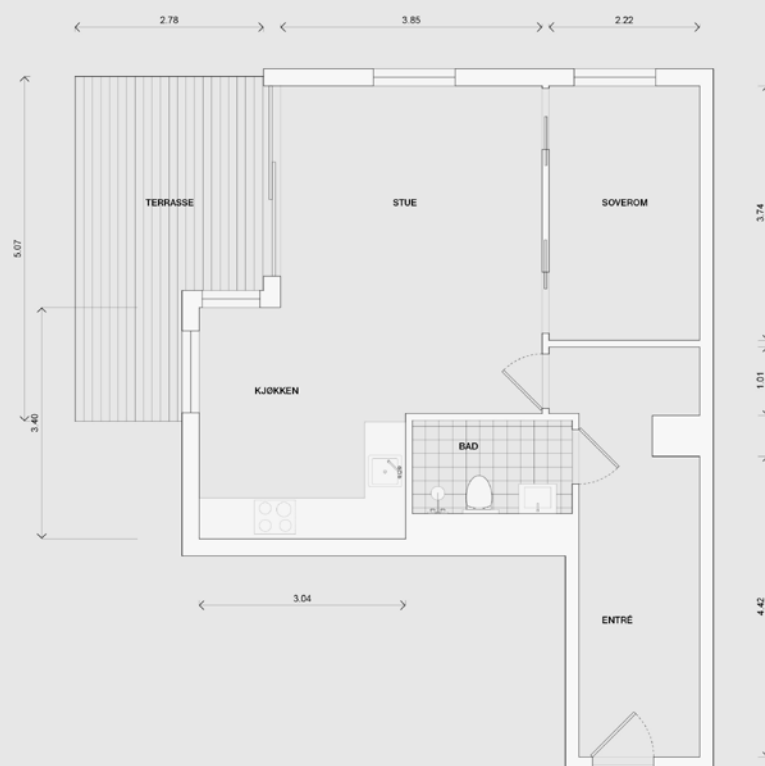






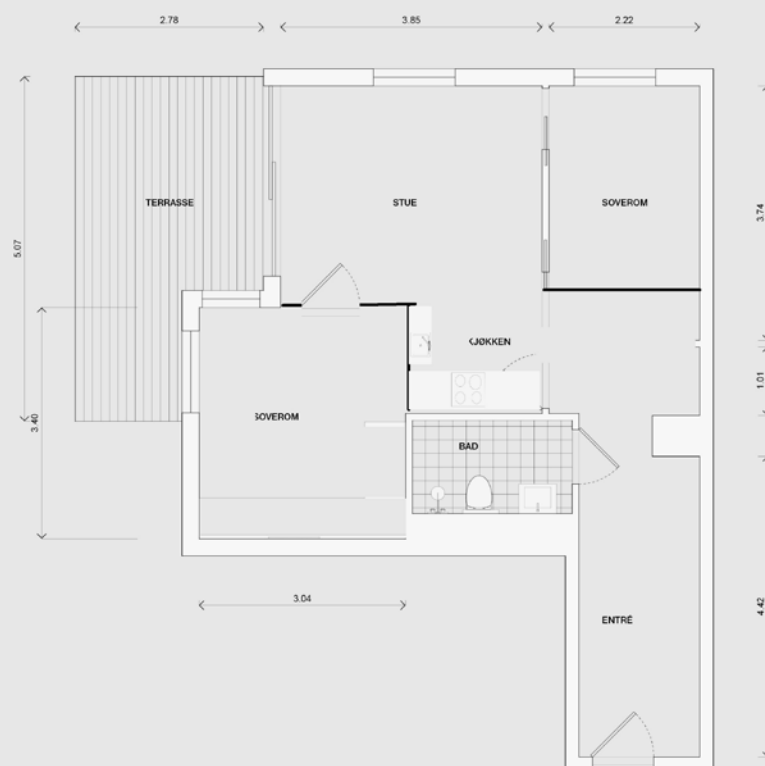


Grefsenkollveien 14 A



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Grefsenkollveien 14 A



Alternativ planskisse. Det er ikke sjekket hvorvidt der kreves søknad. Konferer megler dersom dette er ønskelig

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Grefsenkollveien 14A , 0490 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 75, bnr. 807

Andelsnummer 1103

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 22486-1073

Referansenummer: XC6324

Autorisert foretak: BUILTBY AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulitby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@bulitby.no

920 59 064

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i Grefsenkollveien 14A på Grefsen i Oslo og er en leilighet i en boligblokk oppført i 2009. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i stål, mur og betong, med etasjeskillere i armert betong og fasader forblendet med teglstein. Leiligheten har et internt bruksareal (BRA-i) på ca. 50 m² og disponerer i tillegg bod i kjeller på ca. 5 m² samt markterasse på ca. 10 m² med utgang fra stue/kjøkken. Innvendig består boligen av entré, stue/kjøkken i åpen løsning, ett soverom og bad. Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret, og kjøkkenet har standard innredning med laminat benkeplate og ventilator over platetopp. Boligen har rør-i-rør vannsystem, balansert ventilasjon og varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredningen.

Overordnet konklusjon

Boligen vurderes å ha normal standard sett opp mot byggeåret 2009, med konstruksjoner og tekniske løsninger som er typiske for bygg fra perioden. Det er registrert flere avvik med tilstandsgrad TG2, blant annet knyttet til slitasje på parkett og overflater, vedlikeholdsbehov på terrassebord, forhold ved baderomskabin som har passert en betydelig del av forventet levetid, samt slitasje og mindre skader på kjøkkeninnredning og sanitærutstyr. Det er også registrert enkelte forhold ved vanninstallasjoner og elektrisk anlegg som bør følges opp. Samlet sett fremstår boligen funksjonell, men det må påregnes vedlikehold og enkelte oppgraderinger for å opprettholde normal teknisk standard over tid.

Byggemåte

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, samt flatt yttertak.

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Målte romhøyder:

Stue: ca. 2,49 m

Entré: ca. 2,23 m

Bad: ca. 2,18 m

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009. Balkongdør er utført med isolerglass. Entrédør er brann- og lydklassifisert og utstyrt med kikkehull og kodelås. Fra stue/kjøkken er det utgang til markterasse utført med impregnerte terrassebord og overbygg.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvflater er hovedsakelig belagt med parkett. Veggene har malte slette overflater. Himlingene er utført med malte betongflater. Etasjeskiller består av betongdekke.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin fra byggeåret. Vegger er flislagt og himlingen er utført med plater med innfelte downlights. Gulvet er flislagt og har gulvvarme. Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stue. Innredningen består av over- og underskap med slette fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og blandebatteri. Det er montert belysning og strømuttak under overskap. Kjøkkenet har ventilator med avtrekk over platetopp samt opplegg for frittstående oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør system i plast, med synlige kobberrør under kjøkkenvask. Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken og tilluft i oppholdsrom. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter er plassert i kjøkkeninnredningen. Elektrisk anlegg er hovedsakelig skjult og sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

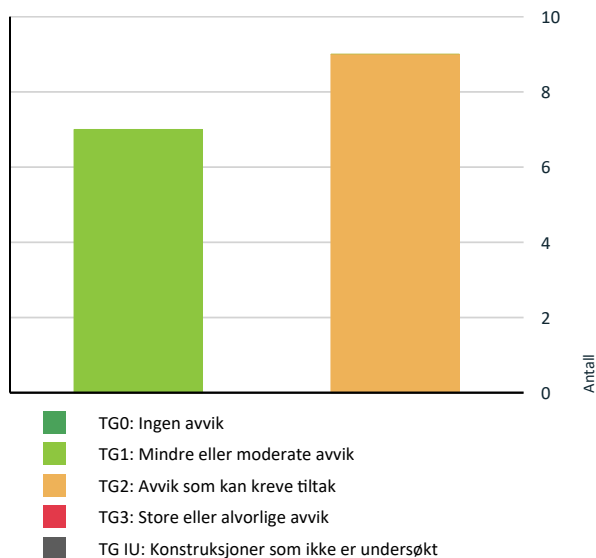
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2009

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Kommentar

Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer er vurdert ved visuell inspeksjon og stikkprøvekontroll. Det er kontrollert forhold som karm, beslag, omramming og ytre tetting der dette var tilgjengelig.

Vinduer fra 2009 har svakere isolasjonsevne enn nyere trelagsvinduer, men anses fortsatt som en vanlig løsning i boliger fra perioden. Det ble ikke registrert synlige tegn til punktering eller skader ved befaringstidspunktet. Det bemerkes at punkterte isolerglass i enkelte tilfeller kan være vanskelig å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Dører

Kommentar

Boligen har balkongdør med isolerglass fra 2009.

Entrédøren er brann- og lydklassifisert, utstyrt med kikkehull og kodelås.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skadet tetningslist på balkongdøren.

Skadet tetningslist kan medføre luftlekkasjer, trekk og økt varmetap. Over tid kan dette også føre til fuktinntrenging i karm eller tilstøtende konstruksjon dersom forholdet ikke utbedres. Tetningslist er en slitedel og kan normalt skiftes uten større inngrep. Entrédøren fremstår uten registrerte avvik ved visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av tetningslist anbefales for å sikre god tetthet og funksjon.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Boligen har markterrasse med utgang fra stue/kjøkken. Terrassen er utført med impregnerte terrassebord og har overbygg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

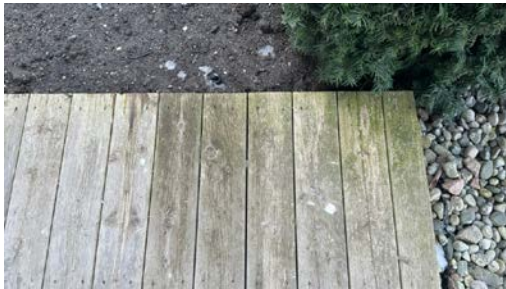
- Det er avvik:

Det er registrert mosevekst og slitasje på terrassebordene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mosevekst oppstår ofte på terrassebord som er utsatt for fukt og begrenset sollys. Dette kan føre til glatt overflate og økt fuktbelastning på treverket. Slitasje på bordene er vanlig over tid, men dersom vedlikehold uteblir kan det føre til raskere nedbrytning av materialet.



INNENDIG

Overflater

Kommentar

Gulvflater er belagt med parkett. Vegger har malte slette overflater. Himlingen består av malt betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert slitasje på parkettgulv, herunder misfarging, riper, sår, oppsprekking og stedvis delaminering av parketten.

På veggflater er det registrert sprekker i overflater, samt støvkontens ved tilluftsventiler.

I himlingen er det registrert sprekker i overgang mellom vegg og himling, samt sprekker i himlingsplater i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Slitasje på parkettgulv skyldes bruk over tid, men delaminering indikerer at parkettens oppbygning er svekket, noe som kan føre til videre nedbrytning av overflaten.

Sprekker i vegg- og himlingsoverflater oppstår ofte som følge av bevegelser i konstruksjonen eller uttørking av materialer. Støvkondens ved ventiler kan skyldes luftbevegelse og temperaturforskjeller i ventilasjonsluften.

Vedlikehold og reparasjon må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet er utført som prefabrikkert baderomskabin ra 2009. Det foreligger ikke dokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene er flislagte. Himlingen er utført med plater og innfelte downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert misfarging av fuger og enkelte sprekker i fuger på veggflatene.

Misfarging og sprekke-dannelser i fuger oppstår ofte som følge av slitasje, fuktbelastning og naturlig aldring av materialene. Sprekke-dannelser kan over tid føre til økt fuktbelastning i konstruksjonen dersom fugene ikke vedlikeholdes eller fornyes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid, noe som øker risikoen for videre slitasje og behov for vedlikehold eller fornying.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt og har gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert svertesopp og misfarging i fuger, samt sprekker i mørtelfuger. Videre er det registrert at silikolfuger stedvis har løsnet fra underlaget.

Svertesopp og misfarging i fuger oppstår ofte som følge av fuktbelastning og slitasje over tid. Sprekkdannelser i mørtelfuger kan føre til økt fuktinntrengning til underliggende konstruksjon dersom fugene ikke vedlikeholdes. Løs silikolfug reduserer tettheten i overganger mellom bygningsdeler og bør fornyes for å hindre vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatene vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid, noe som tilsier økt sannsynlighet for videre slitasje og behov for vedlikehold.

ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Sluket er utført i plast. Membran kan ikke konstateres visuelt, da tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen og ikke kan inspiseres uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke mulig å kontrollere membranens utførelse eller tilstand ved vanlig visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold, opplysninger om alder og generell levetid for slike løsninger.

Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Når membraner eldes svekkes materialet gradvis, og det kan oppstå mindre utettheter som over tid slipper fukt ned i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Membranen vurderes å ha passert mer enn halve forventede levetid. Risikoen for svikt øker med alder, og regelmessig kontroll av våtrommet er derfor viktig. Tegn som misfarging, løse fliser, lukt eller fuktmerker kan indikere svikt i tettesjiktet.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Badet er innredet med servantskap med heldekkende servant og ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjforheng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert skader på toalettskålen. Videre mangler håndtak på servantskapet.

Skade på toalettskål kan påvirke både estetikk og funksjon, avhengig av skadeomfang. Manglende håndtak på servantskap gjør innredningen mindre praktisk i bruk og indikerer slitasje på innredningen.

Forholdene vurderes som mindre avvik, men utbedring bør påregnes for å opprettholde normal bruk og funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring eller utskifting av enkeltkomponenter kan bli nødvendig.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet er innredet med over- og underskap med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt oppvaskkum. Det er montert belysning og strømuttak under overskap.

Kjøkkenet har frittstående oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflatene på kjøkkeninnredningen er gulnet og preget av bruk. Det er registrert svelling i materialet enkelte steder. Videre er det registrert skjevheter i skapdører, og hengsler bør justeres.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Gulning og slitasje på fronter skyldes normalt alder og bruk over tid. Svelling i materialer oppstår ofte som følge av fuktbelastning og kan føre til videre nedbrytning av overflaten dersom forholdet utvikler seg. Skjeve skapdører skyldes ofte slitasje i hengsler eller justeringsbehov.

Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via balansert ventilasjon.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør system i plast, samt synlige kobberrør under vask på kjøkkenet.
Hovedstoppekran er plassert i skap under kjøkkenvask. Stoppekransen ble testet på befaringsstidspunktet og fungerer. Det er også montert automatisk lekkasjestopper ved kjøkkeninstallasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende tetting i enden av varerør under kjøkkenbenken. Videre er det registrert irr (korrosjon) på koblinger på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tetting i varerør kan medføre at eventuelt lekkasjevann ikke ledes ut til synlig sted eller til fordelerskap, men i stedet kan renne ut i kjøkkenskapet eller videre inn i konstruksjonen.

Irr på kobberrørkoblinger kan oppstå som følge av fukt eller kjemisk påvirkning over tid. Dette kan på sikt påvirke tetthet i koblinger dersom forholdet utvikler seg.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Kommentar

Synlige avløpsrør i boligen er utført i plast. Rør er observert under sanitærinstallasjoner på kjøkken og bad.

Kontrollen er begrenset til det som er synlig tilgjengelig. Skjulte rørføringer i konstruksjonen kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep, og vurderingen av disse er derfor basert på opplyst alder og generelle erfaringstall for slike installasjoner.

TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsberederen er plassert i kjøkkeninnredningen. Berederen har en kapasitet på ca. 120 liter.

Plassering av varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning er en vanlig løsning i leiligheter hvor teknisk rom ikke er tilgjengelig. Ved slike plasseringer er det viktig at installasjonen har tilfredsstillende tilkoblinger, sikkerhetsventil og avrenning ved eventuell lekkasje. Varmtvannsberedere er utsatt for slitasje over tid, og risiko for lekkasje øker med alder.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Kommentar

Boligen har skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.

Det foreligger samsvarserklæring fra tidspunktet anlegget ble installert. Det er ikke kjent om det er utført endringer eller utvidelser av anlegget etter dette.

Det er registrert mangler ved downlights på badet, hvor enkelte spotter mangler. Videre er det registrert at bryter/termostat for varmekabler er ødelagt, da bryter mangler.

Manglende spotter og defekt bryter for varmekabler medfører redusert funksjon i installasjonen. Slike forhold bør utbedres av kvalifisert elektroaglig person for å sikre korrekt funksjon og sikker drift av anlegget.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2009 Eier har ikke kommentert.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Eier har ikke kommentert.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

Eier har ikke kommentert.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Eier har ikke kommentert.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Eier har ikke kommentert.

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent Eier har ikke kommentert.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

9. Er det synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det anbefales å få gjennomført en kontroll av anlegget. Vurderingen bør omfatte anleggets alder, synlig tilstand og omfang, samt en helhetsvurdering av eventuell risiko for liv og helse. Det anbefales at kontrollen utføres av registrert elektroinstallatør, og at det vurderes å gjennomføre en utvidet el-kontroll for å avklare anleggets tilstand og sikkerhetsnivå.

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekklister. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

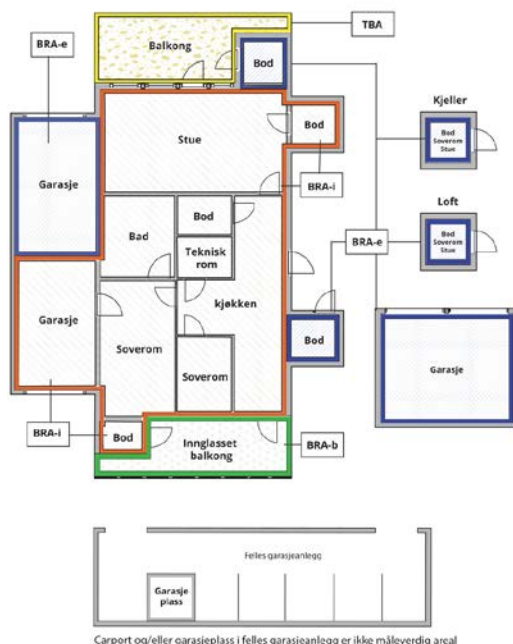
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Etasje	50			50	10
SUM	50	5			10
SUM BRA	55				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Etasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 5 m².
Boligen har markterrasse målt til ca 10 m².

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.

BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt tegninger av boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Matias Utnem	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	75	807		0	8828.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grefsenkollveien 14A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947137565			Melbøe Henrik Hammerstrøm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

1103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et meget attraktivt boligområde på Grefsenåsen med nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud. Grefsenåsen grenser mot marka, så her er det gode friluftsmuligheter rett utenfor døren hele året.

Adkomstvei

Adkomst
Fra Grefsenkollveien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Annet

Byggemåte

Boligblokk på 7 etasjer og kjeller/garasjeanlegg oppført i stål, mur og betongkonstruksjoner med leilighetskillende vegger og dekker i armert betong. Fasader forblendet med teglstein, samt flatt yttertak.

Vei / Vann / Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Målte romhøyder:

Stue: ca. 2,49 m

Entré: ca. 2,23 m

Bad: ca. 2,18 m

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Felles bygningsforsikring i regi av boretslaget. Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forventes at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	06.03.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

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

Heidi Iren Furset Wangdu Ottestad

Boligen

Grefsenkollveien 14A
0490 OSLO

0301-75/807/0/0

- ♦ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ♦ Boligen selges med fullmakt
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

2. Tilleggs kommentar

Usikker på om det er Norgespris på strøm



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Grefsenkollveien 14A - Nabolaget Grefsenlia/Grefsenkollen - vurdert av 137 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Akebakken Linje 56, 56B	1 min 0.1 km
Grefsenplataet Linje 11, 12	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	20 min 1.7 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	9 min 0.7 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	19 min 1.6 km
Årvoll skole (1-10 kl.) 820 elever, 41 klasser	21 min 1.7 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	20 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	7 min 3.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

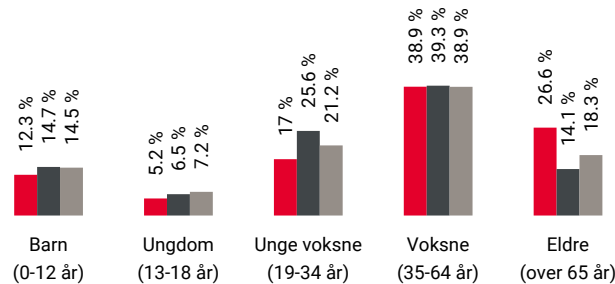
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grefsenlia/Grefsenkollen	2 091	1 129
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Grefsenlyst 14 Fus barnehage (1-5 år) 40 barn	1 min 0.1 km
Grefsenlyst FUS barnehage (1-4 år) 49 barn	1 min 0.1 km
Grefsen Terrasse naturbarnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.1 km

Dagligvare

Joker Kjelsås Søndagsåpent	7 min 0.6 km
Spær Kjelsås	12 min



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Trikk



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



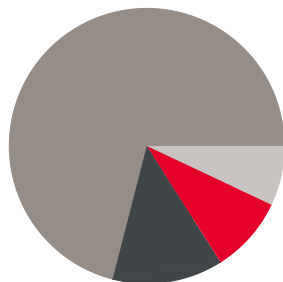
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

⚽	Grefsen terrassehus - Ballbinge	4 min	🚶
	Ballspill	0.3 km	
⚽	Sverre enevolds plass balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚶	EVO Årvoll	18 min	🚶
🚶	Puls Bjerke	22 min	🚶

Boligmasse



■ 9% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 71% blokk
■ 7% annet

«Hyggelig og rolig område. Nær marka og gode tur- og treningsforhold. Like ved Storo, som tilbyr alt!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Årvoll senter

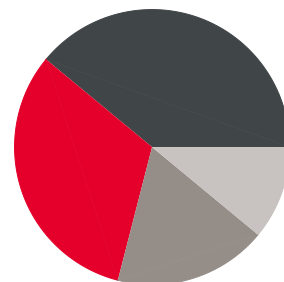
18 min 🚶



Boots apotek Årvoll

18 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 32% i barnehagealder
■ 39% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



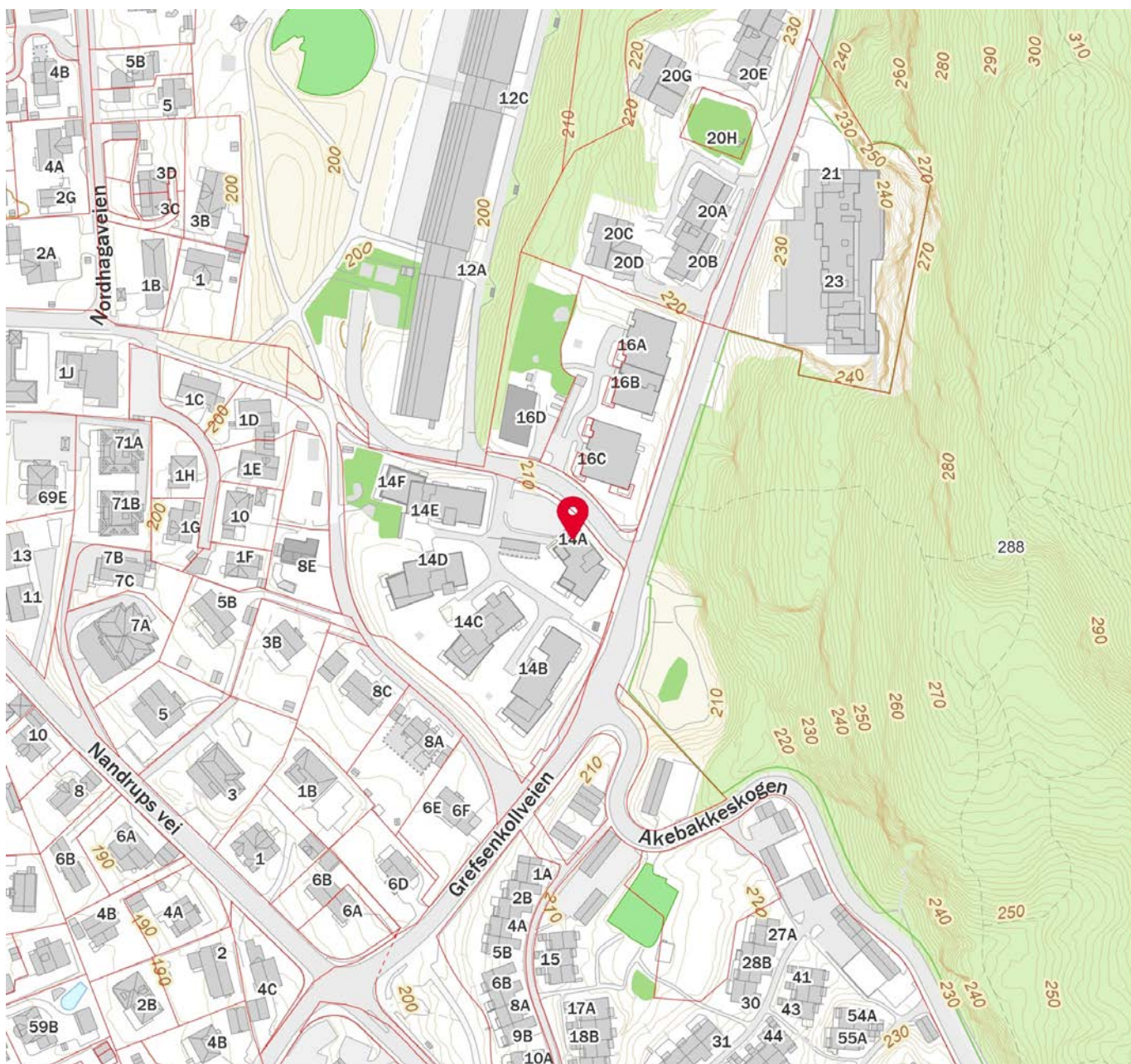
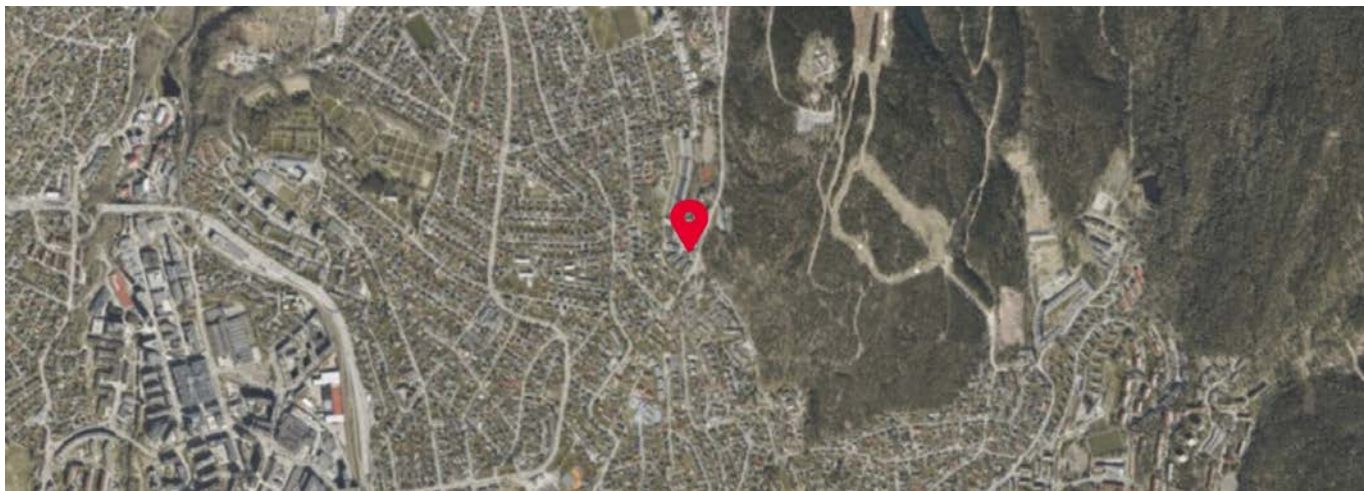
0%

51%

■ Grefsenlia/Grefsenkollen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Grefsenkollveien 14A
0490 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marius Wang

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 28 887
E-post: mw@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre