

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Omkostn.: Kr 323 850,-
Total ink omk.: Kr 13 223 850,-
Felleskostn.: Kr 4 743,-
Selger: Kjetil Sandum

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1913
BRA-i/BRA Total 183/204 kvm
Tomtstr.: 1695.6 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 75, bnr. 167
Snr. 6
Oppdragsnr.: 1007250046

Lys og fin leilighet over 2 plan - Hage - 3 ildsteder -Solrike uteplasser

Velkommen til Grefsenveien 69!

Boligen ligger tilbaketrukket i rolig villagate i et meget attraktivt boligområde på Grefsen i Oslo. Trikketoppet på Disen ligger snaue 110 meter fra eiendommen, samt kort vei til Storo Storsenters rike utvalg av butikker og servicetilbud.

Leiligheten kan fremheves med:

- Flott og stor felles hage
- Garasje
- 4 (5) soverom
- 2 kjøkken
- 2 bad
- Vaskerom + wc
- 3 ildsteder
- Kjellerbod på ca 3 m²
- Veranda + takterrasse
- Kort vei til kollektivtransport
- Fellesvaskeri

Boligens loftetasje leies i dag ut for 15k i mnd. Denne har egen inngang via felles trapperom. Den originale innvendige trappen i boligen står der fortsatt slik at det enkelt åpnes mellom enhetene.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	55
Egenerklæring	79
Energiattest	85
Nabolagsprofil	92
Reguleringskart	95
Vedtekter	100
Regnskap	108
Formuesverdi	110
Kommunale avgifter	111
Tegninger	114
Innkalling til årsmøte	120
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 19 m²

Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 126 m² Bad, vaskerom, WC, entrè/hall, to soverom, kjøkken, stue

3. etasje

BRA-i: 57 m² Bad, Loftstue, to soverom, gang/kjøkken

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m² Veranda

3. etasje

3 m² Takterrasse

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Hagen er fellesareal og benyttes således av beboerne i sameiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1695.6 m²

Tomtebeskrivelse

En stor, frodig felleshage med gressplen, god boltreplass, skjermende hekk, samt sosiale sittegrupper, treningsapparater og lekeapparater til glede for de minste. Det er flere flotte trær i hagen, som er med på å gi en parkmessig følelse.

Beliggenhet

Boligen ligger tilbaketrukket i rolig villagate i et meget attraktivt boligområde på Grefsen i Oslo. Trikkestoppet på Disen ligger snaue 110 meter fra eiendommen, samt kort vei til Storo Storsenters rike utvalg av butikker og servicetilbud.

Følger du Grefsenveien forbi Kjelsås, kommer du opp til Maridalsvannet og turveier innover Nordmarka. Like nedenfor ligger Brekkedammen med populære friområder og idylliske badeplasser. Det er kort vei til alpinanlegg i Grefsenkleiva, samt Grefsen Tennisklubb som har et flott anlegg med syv baner. Kjelsås Idrettslag tilbyr i tillegg bl.a. basketball, fotball, håndball, langrenn, orientering og allidrett.

Skeidbanen ligger like borti veien, og har med sine flere baner et strålende tilbud til både barn og ungdom.

På toppen av Grefsenkleiva ligger populære Grefsenkollen restaurant. 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.

Servicetilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Joker og Rema 1000. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Storo Storsenter et rikt og variert utvalg med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Oslo sentrum og Majorstuen ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon eller egen bil.

Det er kort vei til Storo som gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, trikk, t-bane, tog og flybuss. Nærmeste holdeplass er Disen som ligger snaue 110 m fra boligen. Med bil fra Grefsen tar det ca. 2 min til Storo, 5 min til Sagene, 6 min til Ullevål, 8 min til Oslo S og 35 min til Oslo lufthavn. Det er for øvrig gangavstand til flybuss (Storo).

Adkomst

Adkomst via Lettvintveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Best barnehage, Grefsentunet barnehage og Bjerkealleen Kanvas-barnehage.

Skolekrets

Disen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Disen med linje 11N og 12N ca 10m. Det er gangavstand til flybuss med avgang fra Storo. Også buss 56 til Linderudkollen og 56b til Grefsenkollen i helgene.

Trikk: Disen med linje 11, 12 og 18 ca 100 m

T-bane: Storo med linje 4 og 5 ca 500 m

Tog: Grefsen stasjon med linje RE30 og R31 ca 700 m

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur i betong. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja

Beskrivelse: en gang i oppvaskum pga.kaffegrut utslag i vasken.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Litt tett sluk. Bruker på anbefaling av Comfort Storo, litt Mudo i slukene en gang i blant. Ingen problemer etter det.

Arbeid utført av: Comfort Storo

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja

Beskrivelse: Lekasje fra balkong under renovering av tak. Forsikringssak.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv. Byggeår 1913, Ingen forandring i min botid

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: mus.3 år siden. Nå er sameiet knyttet til et skadedyrfirma.Ingen problemer etter det.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedringer etter elkontroll/Hafslund. Dokumentasjon i sikringsskap.

Arbeid utført av: Tom & Wiggo

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: Hafslund/ elektrisk og sikringsskap. ca 2022 Dokumentasjon i sikringsskap.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Under planlegging. Pris for installasjon tilkommer (enova støtte søkt)

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: skifte av bord og takpapp på sameiet regning. 2014?

Arbeid utført av: Ukjent

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse 56 kvm loft, egen inngang. Tidligere egen seksjon.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Ja

Beskrivelse: Naboen har bygget bod på loftet. Vi andre(2. Leiligheter)har bodene våre i kjelleren.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Ja

Beskrivelse: Ny bod på loftet er godkjent i referat som bod for nabo. Lettvintvn er planlagt enveiskjørt.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Maling av fasade. Elbil lader i garage tilkommer.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Mus tidligere i kjeller hos Frisørpikene. Hull er tettet med betong.

Tilleggs kommentar:

Et punktert vindu kj. Håndtak på balkongdør loft er løs, men kan brukes. Garasjedør kan justeres slik at den går helt igjen, men kan bli problem på vinter m frost og høyere asfalt. Lukker den derfor helt inntil manuelt. Stekeovn kan være treg å slå av, men virker. Stekeovn i utleiedel har en defekt stekeplate. Varmtvannsbereder i kjeller bør flyttes til et av badene i leiligheten. Varmekabler øverste balkong og varmekabler i vaskerom(vannrør fra kjeller?) er termostatstyrt og kan alltid være slått på. Vannrør(plast) fra kjøkken/utleiedel ned til vaskerom, kan med fordel kles m isolasjon og varmekabel. Sluk på øvre balkong må renses hvert år.

Innhold

Leiligheten går over 2. etasje og loft.

2. etasje inneholder entré, wc, 2 soverom, vaskerom, kjøkken, bad, spisestue/stue med utgang til veranda.

Loft inneholder loftstue, kjøkken, 2 soverom, kott og bad. Det største soverommet på loftet har en utgang til takterrasse på ca 3 m². Veranda i 2. etasje er på hele 16 m².

Boligen disponerer også garasjeplass i frittstående garasje på tomten. Leiligheten disponerer også kjellerbod på ca 3 m². Tomten har meget flott felles hage med hellebelagt sti mot hyggelige benk samt mot garasjene.

I kjeller er det felles vaskerom med egne kurser til vaskemaskin. Varmtvannsbereder tilhørende boligen står også i kjeller.

Standard

Ytterdører:

2.etasje: Isolert ytterdør med glass. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Loft: Entrédør i brannklasse B30. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Vinduer:

2.etasje: Enkelte vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1973. Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1987-1989.

Loft: To takvinduer/overlysvinduer, som ble byttet i 2013 ifbm. omlegging av tak.

Innvendige dører:

Tofløyet profilerte dører med glass mot stue. Profilerte malte dører for øvrig.

Etasjeskiller:

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Gulv:

2.etasje: Flislagte overflater i entré/hall og WC. Heltre gulvbord i ett soverom.

Gulvbelegg i kjøkken. Parkett for øvrig.

Loft: Malt parkett/gulvbord.

Vegger:

Innvendige veggoverflater er kledd med trepanel, malt strie/tapet, sparklet/pussede og malte overflater.

Himling:

Innvendige himlingsoverflater er kledd med trepanel, malt strie/tapet og malte plater.

2.etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter. Himlingshøyde i entrè er målt til 2,42 meter.

Loft: Himlingshøyde i loftet (ved høyeste punkt) er målt til 2,19 meter.

Pipe:

Pusset og malt teglsteinspiper. Enkelte av overflatene er tapetserte.

Ildsteder:

Peisovn med glassdør i stuen. Eldre vedkamin i soverom. Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Ledningsnett for sanitær:

Vanntilførsel med rør-i-rør til vaskerom og kjøkken (loft), varmekabel er montert rundt vannrør fra kjeller. Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør for øvrig. Avløpsrør i plast internt i boligen. Stoppekran montert ved varmtvannsbereder, ifølge eier.

Automatisk vannstopper i kjøkken (loft) Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Varmtvann:

Varmtvannsbereder i kjeller. Berederen er montert på tannlegekontoret.

Ventilasjon:

Elektrisk avtrekksvifte i begge bad. Avtrekk via ventilator i kjøkkenet (2.etasje).

Spalteventiler i vinduer.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap.

Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Sigdal kjøkkeninnredning fra 1995. Modernisert med enkelte IKEA skap i 2015.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

Terrasse:

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 16 m². Terrassebord montert på trebjelkelag. Rekkverk i tre med stående spiler. Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm. Takterrasse/altan i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m². Terrassebord montert på tilfarere. Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Bad loft:

Bad er ifølge eier pusset opp i 1995 med ny membran i våtsoner, røropplegg, innvendige overflater og baderomsinnredning. Sluk/avløpsrør i plast montert under kabinett. Gulv og vegger er flislagte. Dusjkabinett. Gulvstående klosett. Servant. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter. Overskap med speilfronter.

Bad 2. etasje:

Bad er ifølge eier pusset opp i 1995 med ny membran i våtsoner, røropplegg, innvendige overflater og baderomsinnredning. Sluk i plast. Gulv og deler av vegger er flislagte. Malt tapet for øvrig. Dusjkabinett. Badekar. Gulvstående klosett. Servant. Vaskerom av eldre dato. Sluk i plast med vinylbelegg klemt i sluket. Malt glassfiberstrie mot vegger. Skyllekum i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Benkeskap med glatte fronter.

WC:

Klosett og servant.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer. Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i entré/hall, begge bad og ved veranda/altan/takterrasse på loft.

Garasje:

Frittstående garasje i trekonstruksjon. Betong mot gulv. Yttervegger i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre, tekket med papp/folie. Eldre vippe garasjeporter.

Info fra takstmann:

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid. Leiligheten ligger over to etasjer, henholdsvis 2. etasje og loftetasje med veranda og altan.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller for øvrig
- Gulv
- Vegger
- Himling
- Overflate pipe
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitær
- Ventilasjon
- Kjøkkeninnredning
- Terrasse
- Overflater, vanntett sjikt og sluk våtrom
- Sanitær våtrom
- Fast inventar våtrom
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Moderniseringsarbeid gjort:

2015: Modernisering av kjøkken 2.etasje og etablering av kjøkken i loft

Parkering

Leiligheten disponerer garasje med nummer 2. Sameiet er i fasen for å innhente tilbud for el-bil lading.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

SP458490.14.1

Diverse

Sameiet skal bytte hovedinntaket på strømmen. Tilbud er akkurat mottatt, og lyder på kr 35 000,- inkl. mva. Dette skal dekkes via kapitalinnskudd ihht. sameiebrøk ved utførelse. Kjøper må således dekke denne kostnaden.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

Det er felles vaskerom i kjeller med plass til vaskesøyle. Boligens varmtvannsbereder er også plassert i kjeller.

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i våtrom.

Info strømforbruk

Totalt strømforbruk inkl. leietakers forbruk var for 2024 19291 kwh.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 900 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 586

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 4 591 902

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 12 988 432

Formuesverdi sekundær år

2023

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 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

Eierbrøk

231/953

Felleskostnader inkluderer

Dekker forretningsførsel, kommunale avgifter, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 743

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Grefsenveien 69

Organisasjonsnummer

997243986

Om sameiet

Sameiets navn er Grefsenveien 69. Sameiet eier den faste eiendommen Grefsenveien 69, gnr 75, bnr 167 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanliggender for sameiets eiendom.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 3 622,-

Arbeidskapital pr 31.12.24 var kr 48 175,-

El-bil lader og fremtidige kostnader til dette er under planlegging men fortsatt langt unna. søknad til støtte fra Enova er gjort. Mulig det må legges inn mer strøm for å få nok til alle laderne, og dette medfører mer arbeid og større kostnad senere. Så per nå er alt i planleggingsfasen.

Utvendig vedlikehold er også i planleggingsfasen. se vedlagt innkalling for 2025 i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Før anskaffelse av husdyr i sameiet skal det samtykkes av alle beboere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Nival AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 75, bruksnummer 167, seksjonsnummer 6 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/75/167/6:

01.09.1911 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1956 - Dokumentnr: 14082 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.1962 - Dokumentnr: 2144 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 2144 - 2153

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1971 - Dokumentnr: 11035 - Skjønn

Dok. tgl. m/dbnr. 11035 - 11049

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167 m.fl.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2002 - Dokumentnr: 76461 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1990 - Dokumentnr: 44182 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/943

21.11.2002 - Dokumentnr: 76461 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 146/953
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.3-7.

05.01.2018 - Dokumentnr: 294898 - Reseksjonering
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 231/953
Sammenslåing av seksjoner

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1917.

Det er følgende avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens bruk:

2. etg.

Rommet som i dag inneholder bad (mot vest) i 2. etg er byggemeldt som vaskerom.
Vaskerom er opprinnelig en del av hva som er godkjent som spisestue.

3. etg:

- Det som i dag benyttes som loftsstue er byggemeldt som soverom
- Bad og kjøkken er bygget i det som er godkjent som loftsgang

Kjøper overtar ansvaret for dette slik rommenes bruk fremstår i dag.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Grefsenveien 67 - Fasadeendring og etablering av ny boenhet m/dispensasjon fra krav til u-grad

Saksnummer: 202212097

Lettvintveien 38 - Oppføring av enebolig

Saksnummer: 202305223

Grefsenveien øvre - Sykkeltilrettelegging - Mellom Disen holdeplass og Grefsen stadion holdeplass

Saksnummer: 202101478

Lettvintveien 43 - Bruksendring fra bedehus til enebolig

Saksnummer: 202459870

Pågående plansaker:

Saksnr: 202205180

Saken gjelder: Detaljregulering - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen

Saksnr 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 850 (Omkostninger totalt)
334 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
337 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 234 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 237 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 323 850

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt 0,8 % provisjon, 19 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

Oppdragsansvarlig

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

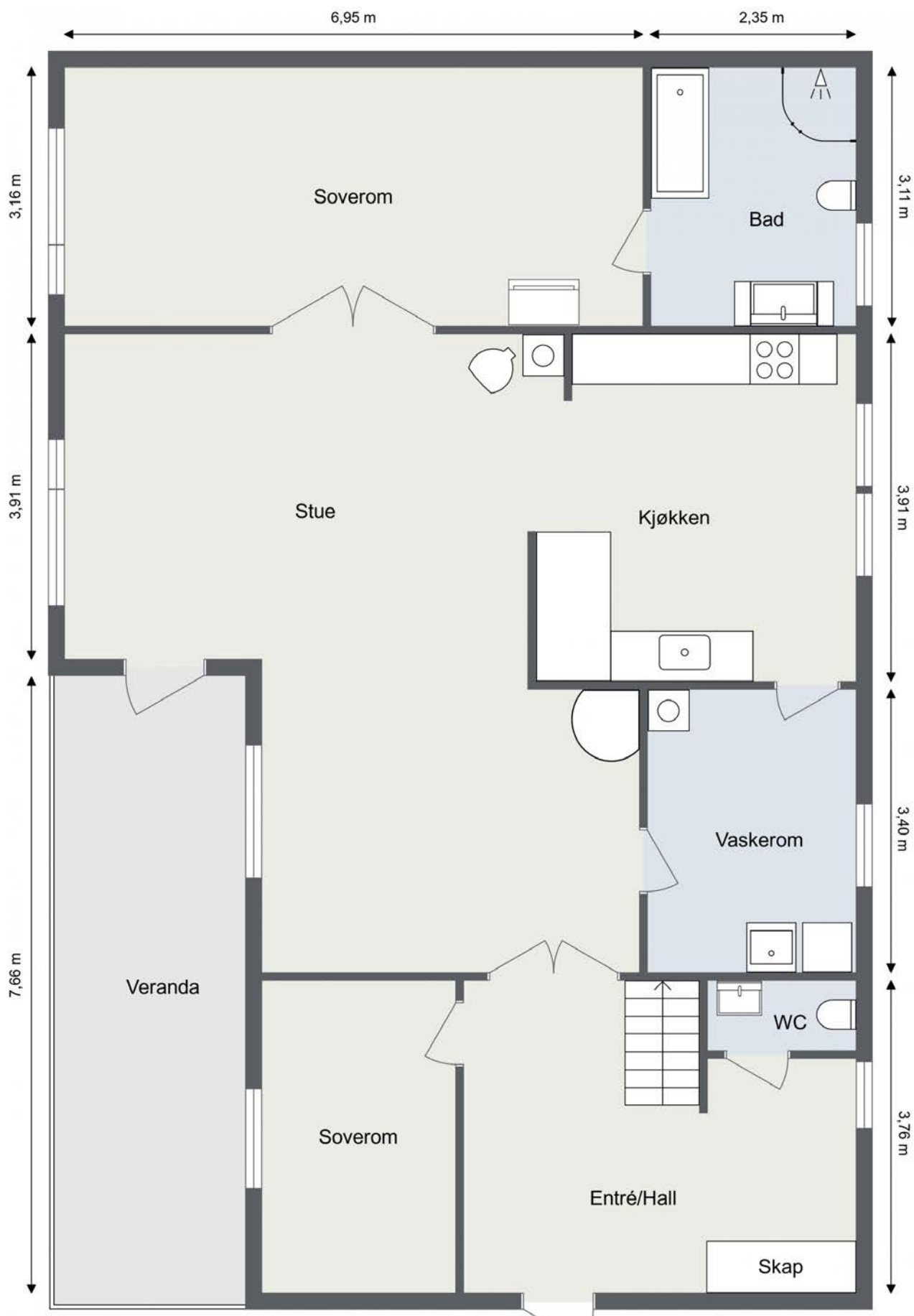
Tlf: 906 42 614

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

03.05.2025





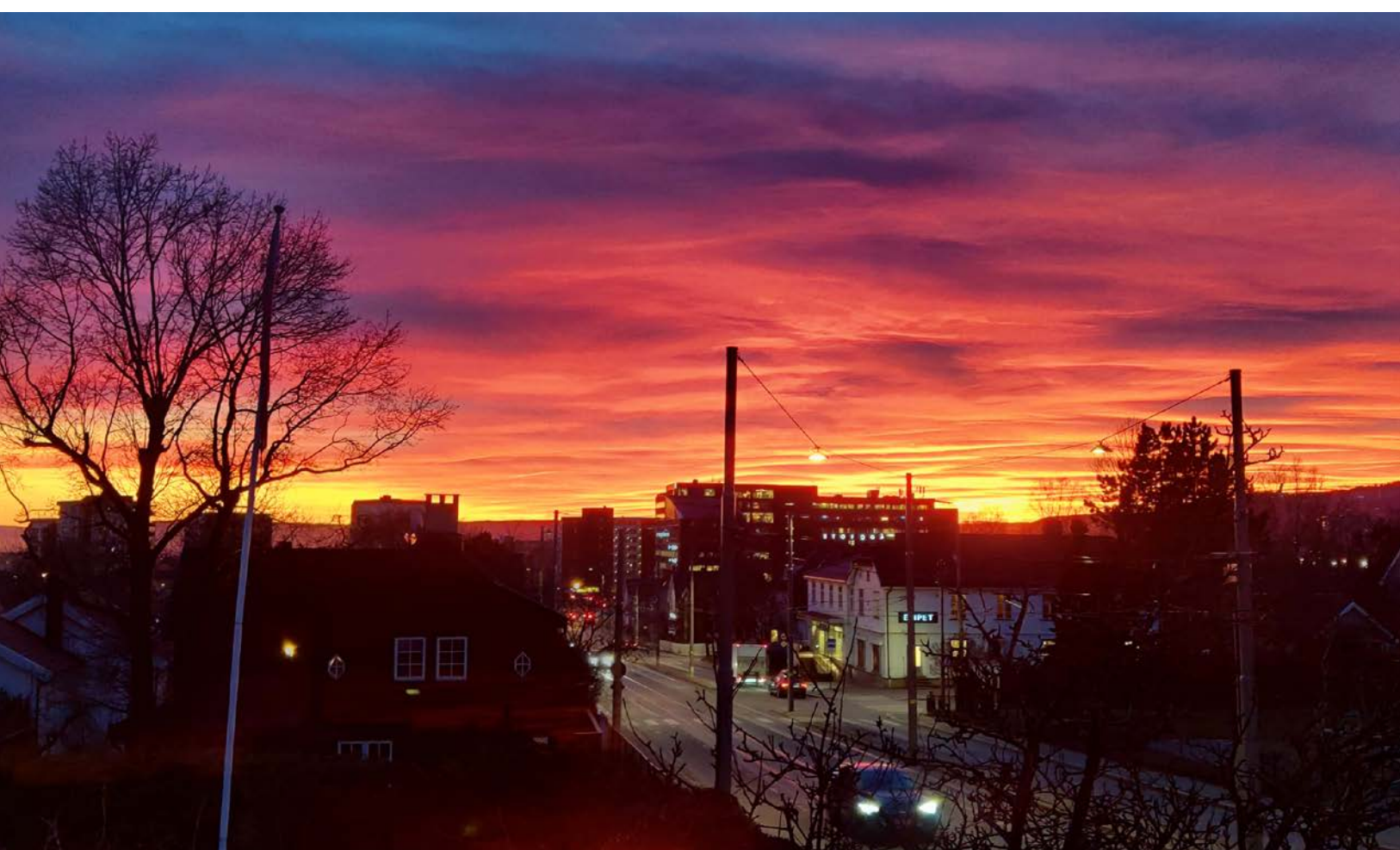


























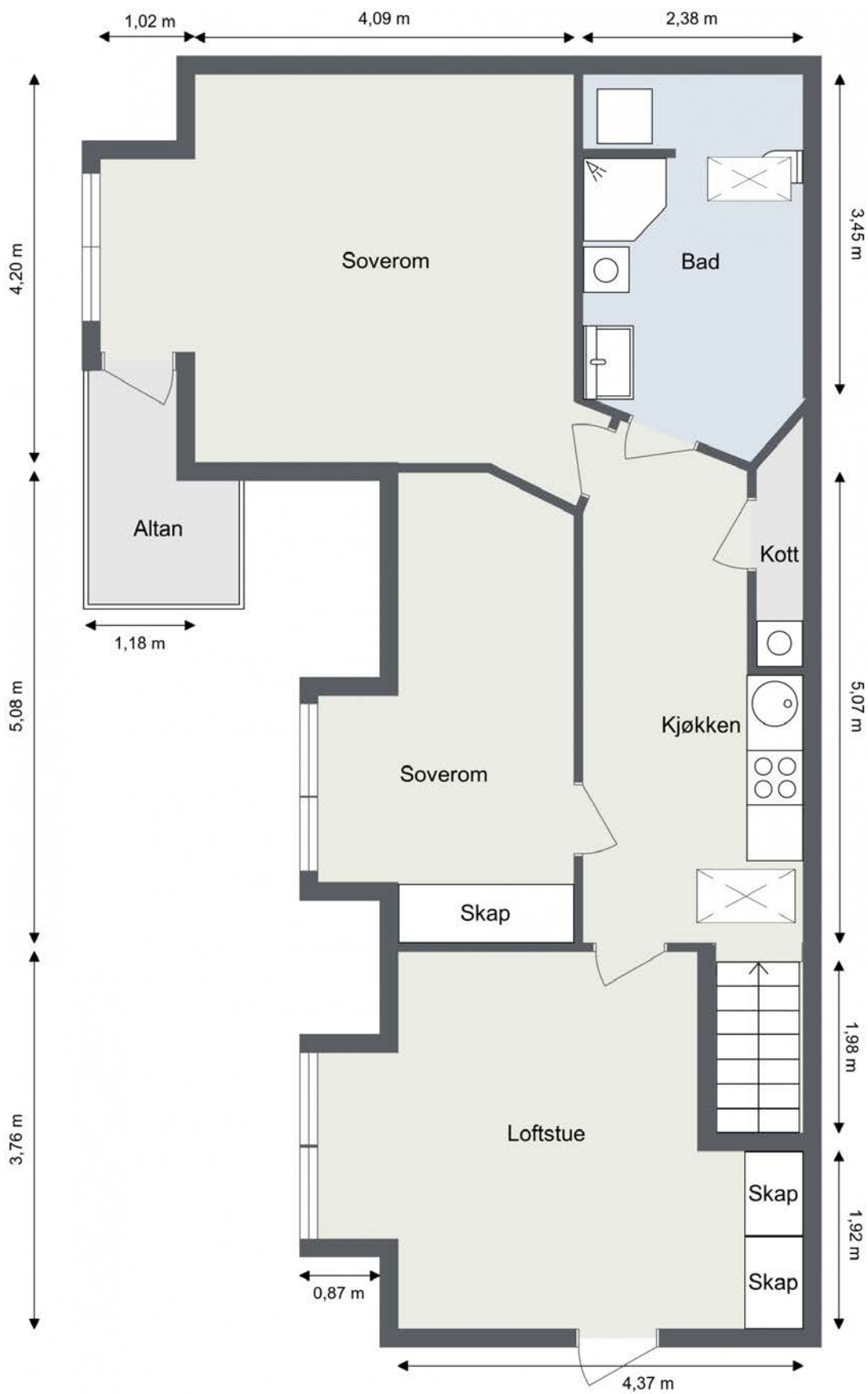


































Vedlegg

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Grefsenveien 69, 0487 Oslo

Oppdragsnr: 10265

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder



Stian Hedels
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
sh@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggssundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimateret må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller for øvrig	Skjevheter ihht krav i NS3600.
TG 3	Etasjeskille i stue/spisestue	Skjevheter ihht krav i NS3600 Kostnadsestimat: 50 000 - 150 000,- kr
TG 2	Gulv	Slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Slitasje/skade.
TG 2	Himling	Slitasje/skade.
TG 2	Overflater pipe	Alder.
TG 2	Ildsteder	Manglende ildfast plate og alder.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Kjøkkeninnredning	Alder og slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - Våtrom	Alder og slitasje
TG 2	Sanitær - Våtrom	Alder og slitasje
TG 2	Fast inventar - Våtrom	Alder og slitasje
TG 2	Elektrisk anlegg	Alder.

Kommentar

Totale kostnadsestimer gitt for TG 3: 50 000 - 150 000,- kr

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	3	0	0
2. etasje	126	0	0	16
Loft	57	0	0	3
Sum	183	3	0	19

Totalt bruksareal **186**

* Loftet er ikke måleverdig i sin helhet grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 72 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, vaskerom, WC, entrè/hall, to soverom, kjøkken, stue		
Loft	Bad, Loftstue, to soverom, gang/kjøkken		

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
2. etasje	126	0	Bad, vaskerom, WC, entrè/hall, to soverom, kjøkken, stue	
Loft	57	0	Bad, Loftstue, to soverom, gang/kjøkken	

Arealer - Garasje

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	0	18	0	0
Sum	0	18	0	0
Totalt bruksareal	18			

Rombetegnelser - Garasje

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Garasjerom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggear

1913

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger over to etasjer, henholdsvis 2. etasje og loftetasje med veranda og altan.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i trekonstruksjon, kledd med panel.

Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Trapper i betong og tre.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i våtrom.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod i kjeller på ca. 3 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2015	Modernisering av kjøkken 2.etasje og etablering av kjøkken i loft	Egeninnsats ▾	Ikke fremvist ▾

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei. Godkjente byggetegninger er ikke mottatt og derfor ikke kontrollert opp mot nåværende planløsning, det anbefales at disse innhentes og kontrolleres opp mot nåværende planløsning.

Å anvende et rom eller en bygning til et formål som avviker fra den godkjente bruken, krever en søknad om bruksendring.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Det mangler brannsertifisering av entrédøren. Det er ukjent om seksjonene er oppdelt i brannceller ved en visuell inspeksjon og det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 2

2.etasje:

Isolert ytterdør med glass. Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Loft: Entrédør i brannklasse B30.

Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Enkelte vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 1987-1989.

Vurdering

Vinduene bærer preg av alder og slitasje.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Loft: To takvinduer/overlysvinduer.

Vurdering

Eier opplyser om at vinduene ble satt inn tilknyttet omtrekking av yttertaket i 2013/2014. Det anbefales at ytre tetting av vinduene regelmessig kontrolleres, ved endringer bør videre undersøkelser utføres.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Tofløyet profilerte dører med glass mot stue. Profilerte malte dører for øvrig.

Vurdering

Innvendige dører bærer preg av alder og bruksslitasje.

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 3

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til ca. 3-4 cm.

Totalt avvik i stuen er målt til ca. 7 cm.

Vurdering

Det er vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

TG3 er gitt iht. Toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt.

Prisestimat: 50 000 - 150 000,- kr

Prisestimatet er kun for at skjevheter rettes og eksisterende laminat monteres igjen.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

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

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i loftet er målt til mellom 1-2 cm.

Totalt avvik i loftet er målt til ca. 2-3 cm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

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

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 2 -

2.etasje: Flislagte overflater i entré/hall og WC. Heltre gulvbord i ett soverom. Gulvbelegg i kjøkken. Parkett for øvrig.
Loft: Malt parkett/gulvbord.

Vurdering

Det er registrert knirk i gulvoverflater ved normal gange i loftet, det anbefales videre undersøkelser av forholdet.
Det er registrert sprekke-dannelser og slitasje av gulvoverflatene. Enkelte fliser har bom/hulrom.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

Vegger

TG 2 -

Innvendige veggoverflater er kledd med trepanel, malt strie/tapet, sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering

Innvendige veggoverflater bærer preg av slitasje og normal slitasje tilknytter alder.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og alder.

Himling

TG 2 -

Innvendige himlingsoverflater er kledd med trepanel, malt strie/tapet og malte plater.

2.etasje:

Himlingshøyde i stue er målt til 2,48 meter.

Himlingshøyde i entré er målt til 2,42 meter.

Loft:

Himlingshøyde i loftet (ved høyeste punkt) er målt til 2,19 meter.

Vurdering

Innvendige himlingsoverflater bærer preg av alder og slitasje. TG2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feiluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 2 -

Pusset og malt teglsteinspiper.
Enkelte av overflatene er tapetserte.

Vurdering

Det er merker etter "renning" under feieluke i kjelleren. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Pipen og feieluken er tildekket med organiske og brennbare materialer. I henhold til gjeldende forskrifter skal pipeløp ha minimum 10 cm avstand fra brennbare materialer og alle 4 sider skal være synlige for inspeksjon. Det bør på generelt grunnlag påregnes rehabilitering av eldre teglsteinspiper med nye innvendige pipeløp. Pipen er fra byggeår og tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold.

Ildsteder

TG 2

Peisovn med glassdør i stuen.
Eldre vedkamin i soverom.
Plassbygget elementpeis med glassdør i stuen.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er tildelt på grunn av alder og fraværet av en ildfast plate foran peisen, og det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Vanntilførsel med rør-i-rør til vaskerom og kjøkken (loft), varmekabel er montert rundt vannrør fra kjeller.
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberør for øvrig.
Avløpsrør i plast internt i boligen.
Stoppekran montert ved varmtvannsbereder, ifølge eier.
Automatisk vannstopper i kjøkken (loft)
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Hovedstoppekran i boligen er ifølge eier montert ved varmtvannsberederen som er montert i en av næringslokalene i bygget.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Det anbefales at det monteres lettere tilgang til hovedstoppekranen til leiligheten for å lettere skru av vannet ved en eventuell lekkasje. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG IU

Varmtvannsbereder i kjeller. Berederen er montert på tannlegekontoret.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Nei, på grunn av manglende adkomst.

Vurdering

Berederen er ikke besiktiget og kontrollert i denne rapporten, på grunn av manglende adkomst til berederen. Eier opplyser om at berederen er montert på tannlegekontoret og når berederen skal byttes så må den flyttes.

* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ventilasjon

TG 2

Elektrisk avtrekksvifte i begge bad.
Avtrekk via ventilator i kjøkkenet (2.etasje).
Spalteventiler i vinduer.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Kjøkken (loft) mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

Det er ikke montert avtrekk i vaskerommet, det anbefales at dette monteres for å unngå fuktpåkjenning av konstruksjonen.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Sprutplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.

Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Sigdal kjøkkeninnredning fra 1995.
Modernisert med enkelte IKEA skap i 2015.

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

IKEA kjøkkeninnredning fra 2015, ifølge eier.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 2

Veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 16 m².
Terrassebord montert på trebjelkelag.
Rekkverk i tre med stående spiler.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 90 cm.

Takterrasse/altan i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, ca. 3 m².
Terrassebord montert på tilfarere.
Rekkverk i trekonstruksjon.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 92 cm.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde iht. dagens krav.

Bad (loft)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Bad er ifølge eier pusset opp i 1995 med ny membran i våtsoner, røropplegg, innvendige overflater og baderomsinnredning.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk/avløpsrør i plast montert under kabinett.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket, det er registrert noe motfall ved dør mot dusjkabinett.. Forholdet medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekke-dannelser/riss i flisefuger.

Tg 2 er gitt på grunn av av utilstrekkelig fall mot sluket, bom (hulrom under fliser) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2 -

Benkeskap med glatte fronter.

Overskap med speilfronter.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Bad (2. etasje)

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Bad er ifølge eier pusset opp i 1995 med ny membran i våtsoner, røropplegg, innvendige overflater og baderomsinnredning.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 2, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2 -

Sluk i plast. Sluk/avløp under badekar er ikke besiktiget.

Gulv og deler av vegger er flislagte. Malt tapet for øvrig.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til borm (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene. I dette tilfellet har det oppstått riss/sprekkeformasjoner i flere fliser.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

Det er registrert sprekke/dannelser/riss i flisefuger.

Tg 2 er gitt på grunn av av utilstrekkelig fall mot sluket, bom (hulrom under fliser) og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2 -

Dusjkabinett. Badekar.
Gulvstående klosett.
Servant.

Vurdering

Det er ikke montert lufting/inspeksjonsmulighet for badekaret, det anbefales å montere dette for badekaret tilfredsstillende lufting. Det anbefales videre undersøkelser av forholdet.

Tg 2 er gitt på grunn av manglende inspeksjonsmulighet/lufting, alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2 -

Benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svelling i benkeskapet.

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerom av eldre dato.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Det er ikke utført hulltaking. Det var registrert åpning i veggkonstruksjonen tilknyttet montering av nye vanntilførsel i vaskerommet og det ble brukt piggelektrode i treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast med vinylbelegg klemt i sluket.
Malt glassfiberstrie mot vegger.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Vurdering

Det er registrert tegn på råteskader bak tapet under skyllekum. Det ble brukt piggelektrode i treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt ved området. Det anbefales videre undersøkelser og tiltak/utbedring av eventuelt skjulte skader ved området. Eier opplyser om at skaden er av eldre dato og at det ikke har vært noe problem etter at det ble utbedret.

Tg 2 er gitt på grunn av tidligere skade/råtes ved skyllekum og alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2

Skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med glatte fronter.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Sanitær

TG 2

Klosett og servant.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater og automatsikringer.
Anlegget ligger både åpent og skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i entré/hall, begge bad og ved veranda/altan/takterrase på loft.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.
Det er fremvist lukket tilsynssak fra DLE datert 30.07.2019.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Ja, det var en gang i 2015 jordfeil i sikringsskapet som forårsaket noe varmgang i sikringene, dette skal være utbedret.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring signert av Granrud Elektriske AS, datert 27.05.2015 på følgende opplyste arbeider:
Hybel (loft): Div opplegg for kjøkken og vaskemaskin, bad samt vifte.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av anleggets alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.
TG2 er gitt på grunn av alder i henhold til forventet levetid.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Frittstående garasje

Garasje

TG IU

Frittstående garasje i trekonstruksjon. Betong mot gulv. Yttervegger i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre, tekket med papp/folie. Eldre vippe garasjeporter.

Vurdering

Seksjonene disponerer en del av garasjen.

Garasjen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten. Kostnader tilknyttet vedlikehold bør påregnes. Eier opplyser om at garasjeporten kan være vrien å få igjen på vinteren.

BEFARINGEN

Befaringsdato	26. mars 2025
Selger/eier til stede	Ja, Kjetil Sandum
Takstingenør til stede	Stian Hedels
Er selgers egenerklæring fremvist?	Ja, det er fremvist egenerklæring datert 28.03.2025.

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Grefsenveien 69, 0487 Oslo
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	0301/75/167/0/6
Eiendomsbetegnelse	Leilighet i småhus
Eierform	Selveier
Tomteareal	1695,6 m ²
Hjemmelshaver	Kjetil Sandum
Sameiebrøk	231 / 953

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Teppet, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støtmurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befæringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250046	

Selger 1 navn
Kjetil Sandum

Gateadresse	
Grefsenveien 69	

Poststed	Postnr
OSLO	0487

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250046

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

en gang i oppvaskum pga.kaffegrut utslag i vasken.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Litt tett sluk. Bruker på anbefaling av Comfort Storo, litt Mudo i slukene en gang i blant. Ingen problemer etter det.

Arbeid utført av

Comfort Storo

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekasje fra balkong under renovering av tak. Forsikringssak.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Skjeve gulv. Byggeår 1913, Ingen forandring i min botid

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

mus.3 år siden. Nå er sameiet knyttet til et skadedyrfirma.Ingen problemer etter det.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utbedringer etter elkontroll/Hafslund. Dokumentasjon i sikringsskap.

Arbeid utført av

Tom & Wiggo

Filer

[Samsvar.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hafslund/ elektrisk og sikringsskap. ca 2022 Dokumentasjon i sikringsskap.

Filer

[Sluttkontroll R1.pdf](#)

[Samsvar.pdf](#)

[Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll R1.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Under planlegging. Pris for installasjon tilkommer (enova støtte søkt)

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skifte av bord og takpapp på sameiet regning. 2014?

Arbeid utført av

Ukjent

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

56 kvm loft, egen inngang. Tidligere egen seksjon.

- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboen har bygget bod på loftet. Vi andre(2. Leiligheter)har bodene våre i kjelleren.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ny bod på loftet er godkjent i referat som bod for nabo. Lettvintvn er planlagt enveiskjørt.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Maling av fasade. Elbil lader i garage tilkommer.

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus tidligere i kjeller hos Frisørpikene. Hull er tettet med betong.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250046

Tilleggs kommentar

Et punktert vindu kj. Håndtak på balkongdør loft er løs, men kan brukes. Garasjedør kan justeres slik at den går helt igjen, men kan bli problem på vinter m frost og høyere asfalt. Lukker den derfor helt inntil manuelt. Stekeovn kan være treg å slå av, men virker. Stekeovn i utleiedel har en defekt stekeplate. Varmtvannsbereider i kjeller bør flyttes til et av badene i leiligheten. Varmekabler øverste balkong og varmekabler i vaskerom(vannrør fra kjeller?) er termostatstyrt og kan alltid være slått på. Vannrør(plast) fra kjøkken/utleiedel ned til vaskerom, kan med fordel kles m isolasjon og varmekabel. Sluk på øvre balkong må renses hvert år.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

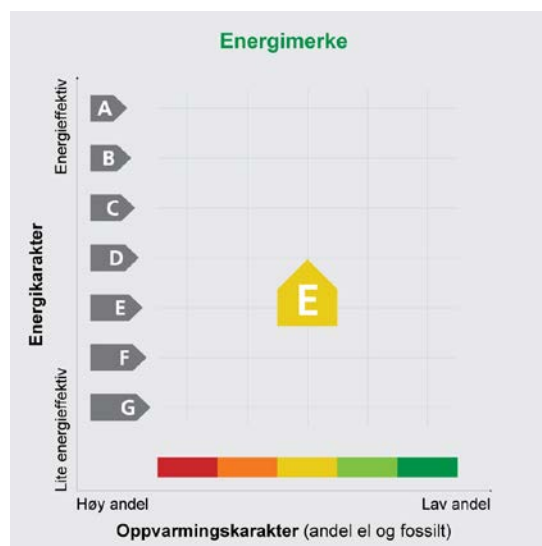
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjetil Sandum	fc89858d82676ff6e5dab52 79f8cdec7252fa59e	28.03.2025 13:31:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250046

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

Adresse	Grefsenveien 69
Postnr	0487
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	75
Bnr.	167
Seksjonsnr.	7
Festenr.	
Bygn. nr.	80756712
Bolignr.	H0202
Merkenr.	A2021-1219959
Dato	28.01.2021

Innmeldt av Ida Siobhan Svendsen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 9 754 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 754 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 favner ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister

- Etterisolering av yttertak / loft

- Etterisolering av yttervegg

- Isolere loftsluke

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer

- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

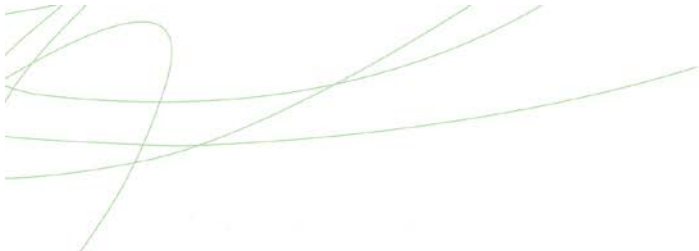
- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pellets-kamin

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med detaljert registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 1951

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 119

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

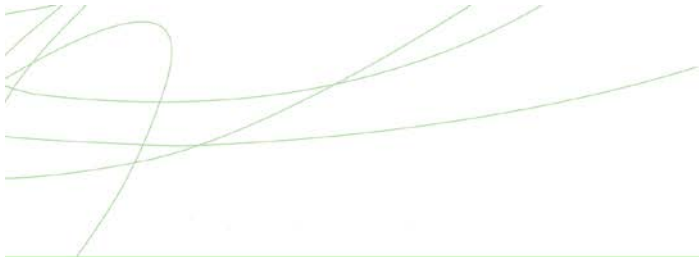
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Varmepumpe
Ved

Varmepumpe: Henter varme fra uteluft

Ventilasjon: Mekanisk avtrekk

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grefsenveien 69

Postnr/Sted: 0487 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0202

Dato: 28.01.2021 14:03:16

Energimerkenummer: A2021-1219959

Ansvarlig for energiattesten: Ida Siobhan Svendsen

Energimerking er utført av: Ida Siobhan Svendsen

Gnr: 75

Bnr: 167

Seksjonsnr: 7

Festenr:

Bygnnr: 80756712

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelisten for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 9: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 10: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Nabolagsprofil

Grefsenveien 69 - Nabolaget Søndre Grefsen - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Disen Linje 11N, 12N	1 min 0 km
Disen Linje 11, 12, 18	3 min 0.2 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.8 km

Skoler

Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	12 min 0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	21 min 1.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	5 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

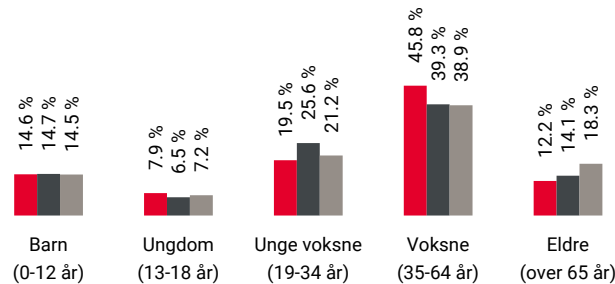
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søndre Grefsen	1 190	528
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Best barnehage (1-5 år) 35 barn	3 min 0.2 km
Grefsentunet barnehage (1-5 år) 57 barn	3 min 0.3 km
Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Grefsenveien	2 min
Rema 1000 Skeidbanen	5 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Egen bil



3. Tog/t-bane



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

Sport

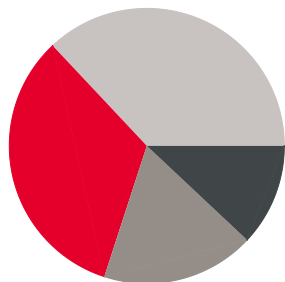
⚽ Grefsen Tennishall 4 min 🚶
Tennis 0.3 km

⚽ Nordre Åsen kunstgressbane 5 min 🚶
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.4 km

🏊 Fitness24Seven Storo 9 min 🚶

🏊 SATS Storo 10 min 🚶

Boligmasse



■ 33% enebolig
■ 12% rekkehus
■ 18% blokk
■ 37% annet

«Hyggelige naboer og rolig, men sentralt rett ved T-banen!»

Sitat fra en lokalkjent

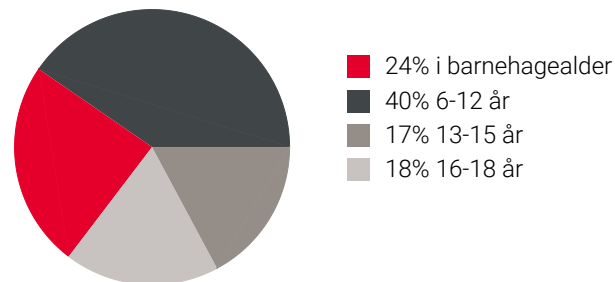
“

Varer/Tjenester

📦 Storo Storsenter 10 min 🚶

🏪 Vitusapotek Storo 10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

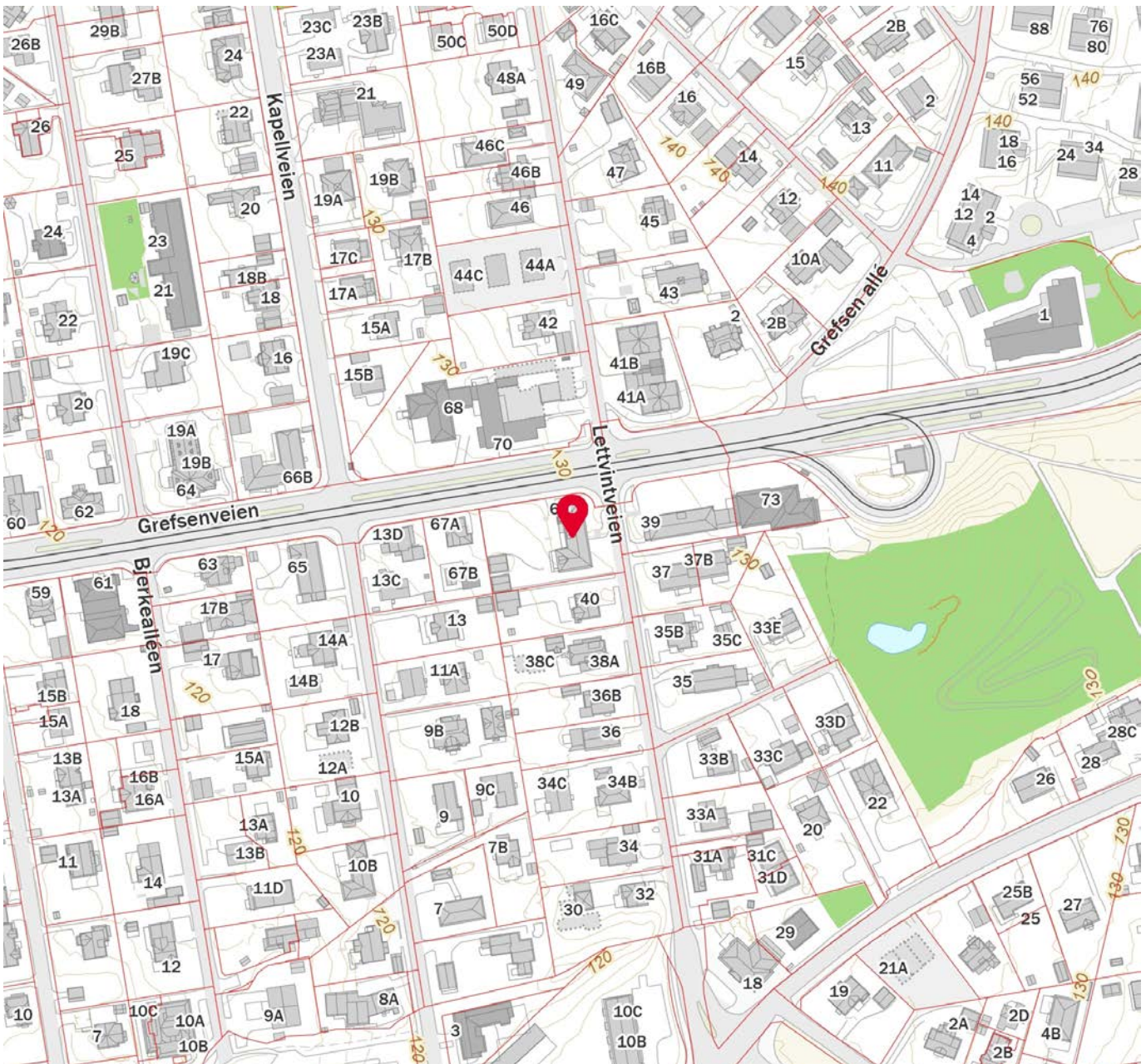
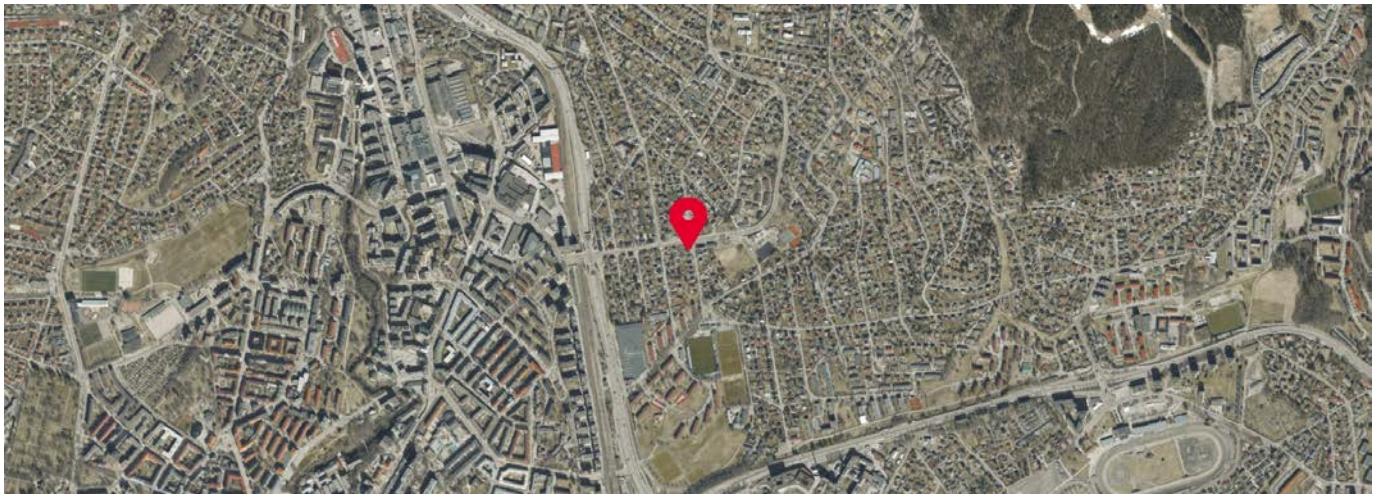


0% 47%

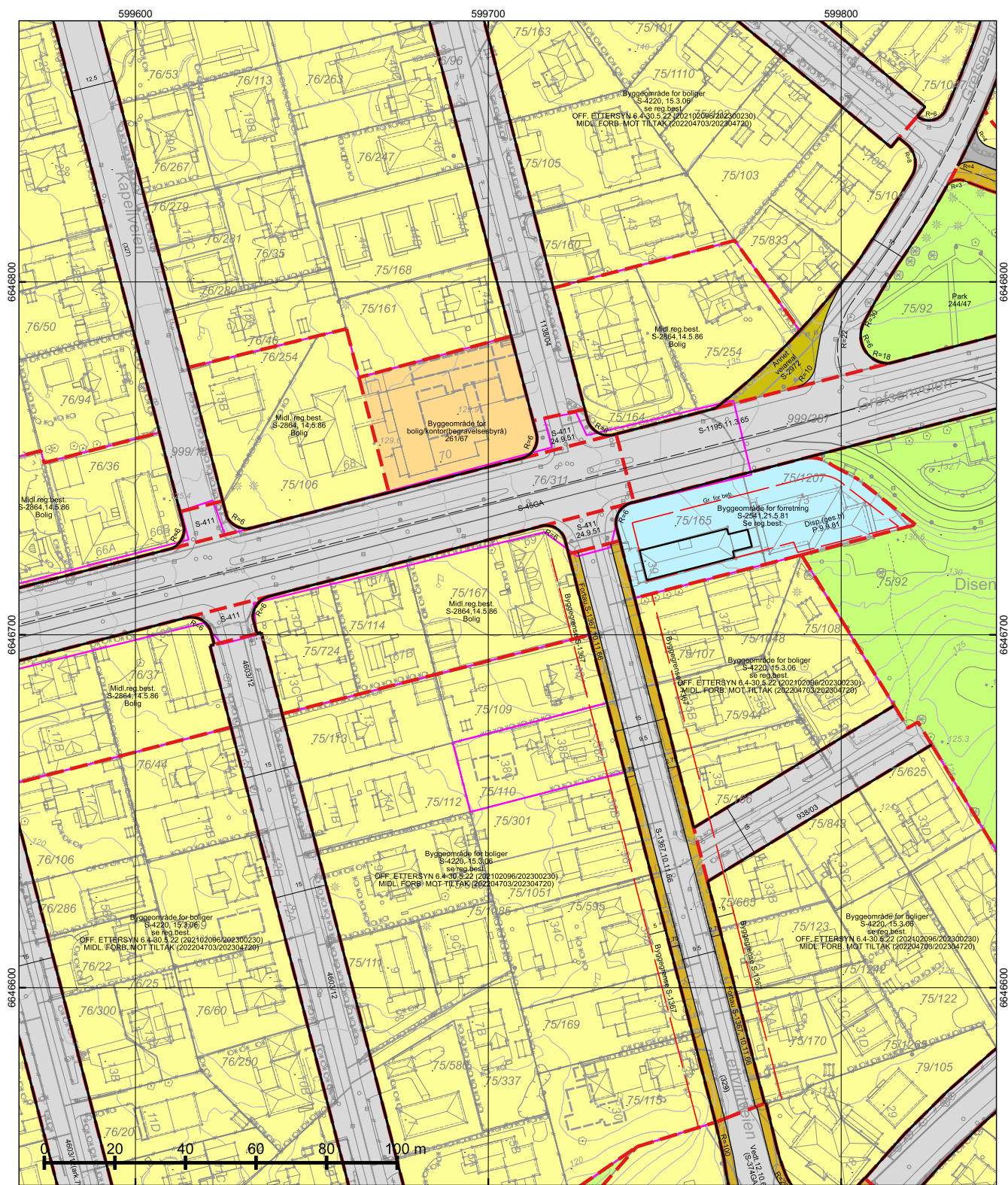
■ Søndre Grefsen
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327998/ 86507943

Adresse: GREFSENVEIEN 69

Gnr/Bnr: 75/167

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

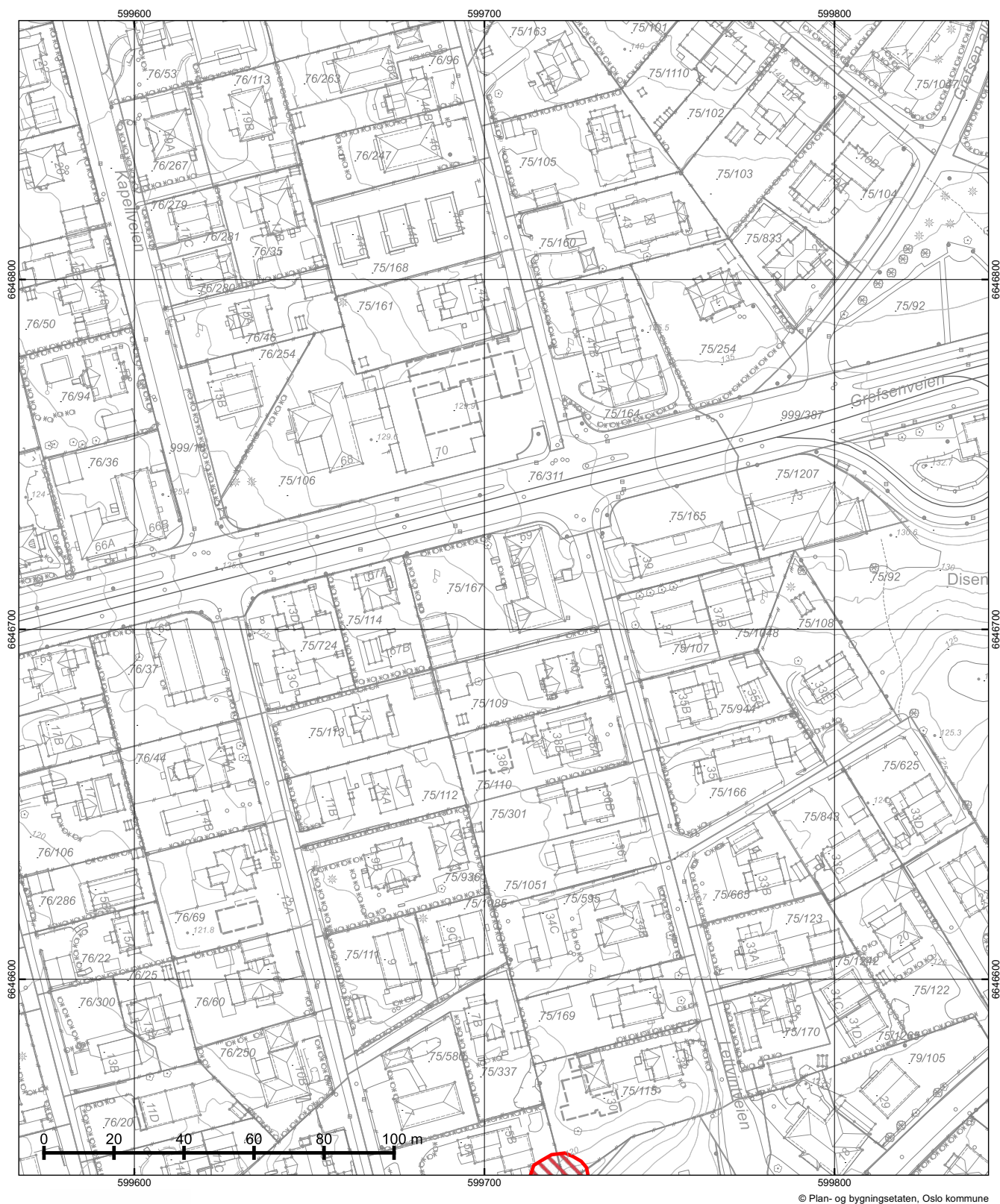
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	143 - Kontor/bolig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 19.03.2025
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327998/ 86507943

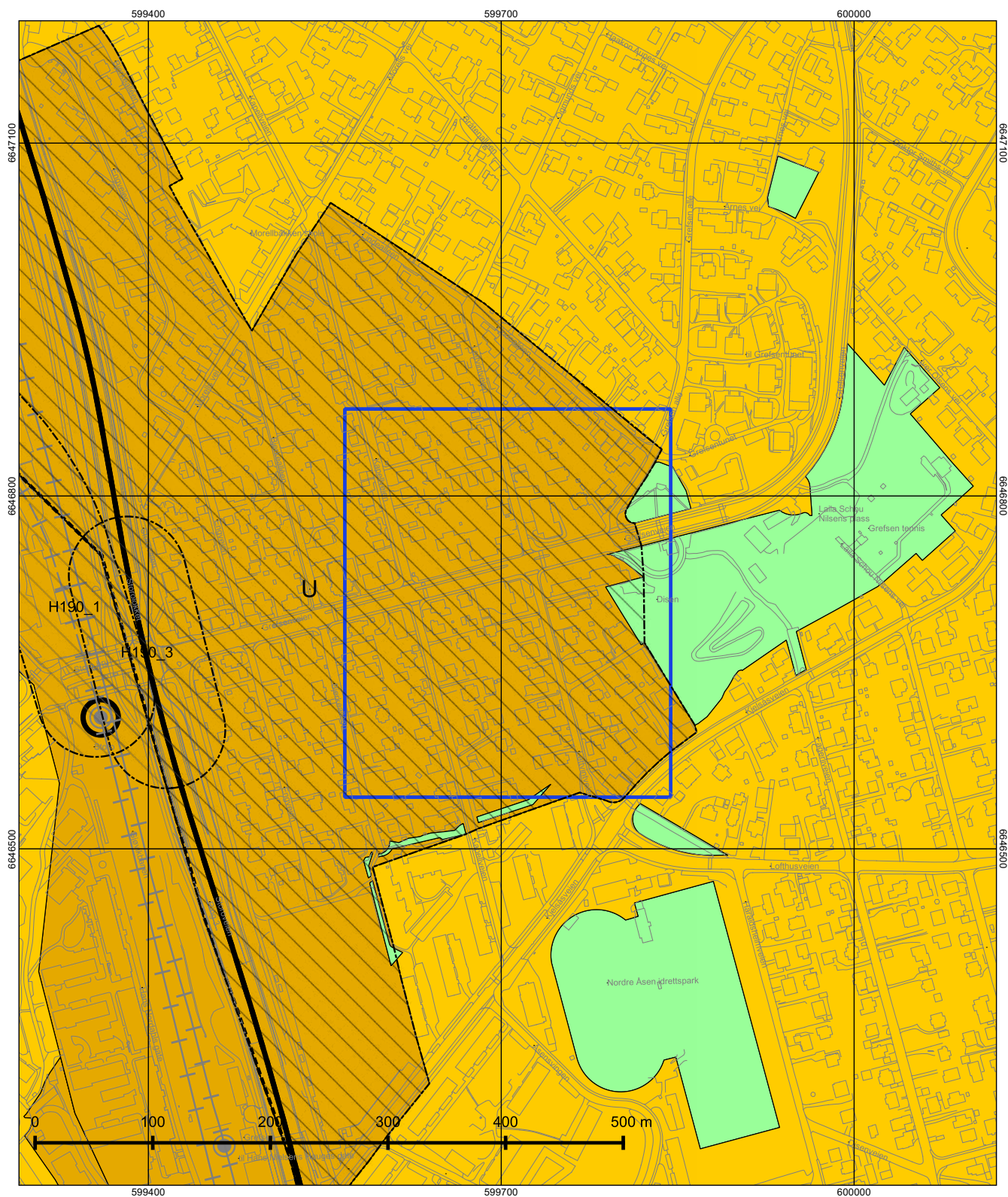
Adresse: GREFSENVEIEN 69

Gnr/Bnr: 75/167

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



Oslo

Dato: 19.03.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327998/86507943

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

SAMEIEVEDTEKTER OG BRUKSAVTALE FOR SAMEIET GREFSENVEIEN 69, 0487 OSLO

1. SAMEIET

Sameiets navn er Grefsenveien 69.

Sameiet eier den faste eiendommen Grefsenveien 69, gnr 75, bnr 167 i Oslo. Medlemmer er samtlige eiere av seksjoner i eiendommen. Formålet er å ivareta sameiernes felles interesser gjennom drift og vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg for sameiets eiendom.

SEKSJONSINDELING:

SEKSJONSNUMMER	BOLIG / NÆRING	BRUTTO AREAL*	KJELLERBOD NR.	GARASJE NR.
1	N	109		
2	N	145		
3	N	96		
4	N	154		4
5	B	124	1	3
6	B	138+62=200	2	2
7	B	133	3	1
Fellesareal boligenheter til lagring				5

* Brutto areal (BTA) i henhold til takstdokumenter.

SAMEIEBRØK PR. BOLIG- OG NÆRINGSENHET:

ENHET (Seksjonsnummer)	BOLIG / NÆRING	TELLER SAMEIEBRØK	SAMEIEBRØK	SAMEIEPROSENT
1 og 3	Frisørpikene v/Gislerud Eiendom	109 + 96 = 205	205 / 961	21,33 %
2 og 4	Tannlegevakt v/ Ravinder Randawa	145 + 154 = 299	299 / 961	31,11 %

5	Aarrestad og Talberg	124	124 / 961	12,90 %
6	Sandum	138 + 62 = 200	200 / 961	20,81 %
7	Stigvoll og Kaldhussæter	133	133 / 961	13,83 %
Sum teller og nevner (Sum teller = nevner)		961	961 / 961	100%

2. SAMEIETS ORGANER

Sameiets øverste organ er sameiermøte, der samtlige eiere av seksjoner har møterett og stemmerett. Leder av sameiet og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtene, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig fravall. Et husstandsmedlem (i tillegg til den som avgir stemme) har rett til å være tilstede å uttale seg.

3. ORDINÆRE SAMEIERMØTER

Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkallingen skjer skriftlig fra leder av sameiet med et varsel på minimum 8 og maksimum 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det medfølge revidert regnskap.

Saker som sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes leder av sameiet senest 7 dager før møtet. Forslag som gjelder endringer av vedtekter eller som vil medføre vesentlige økonomiske belastninger for den enkelte sameier eller for sameiet som helhet, må forelegges leder av sameiet før innkallingen til årsmøtet slik at hovedinnholdet kan beskrives i møteinnkallingen.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle og godkjenne årsregnskapet
2. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
3. Foreta valg av leder av sameiet og forretningsfører

Sameiermøtet ledes av leder av sameiet. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne. Det skal føres protokoll over alle saker som skal behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Referat skal sendes sameierne for godkjenning senest to uker etter møtet. Møteleder og referent bør ikke være fra samme sameie/husstand. Referent avklares før avholdelse av sameiermøtet.

4. EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte kan avholdes når medlemmene ser det nødvendig, eller hvis minst 2 av sameierne krever det og samtidig skriftlig oppgir hvilke saker de ønsker å behandle. Leder av sameiet innkaller til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyest 20 dagers varsel. Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen. For øvrig gjelder samme bestemmelser som ved ordinært sameiermøte.

5. STEMMERETT / FULLMAKTER

I ordinære og ekstraordinære sameiermøter har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal på møtet legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår noe annet av fullmakten. Ved bruk av fullmektig skal sameieleder informeres skriftlig på forhånd

6. FLERTALLSKRAV

Med unntak av det som fremgår av neste avsnitt, treffes alle beslutninger (herunder valg) av alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Endringer av vedtektene og vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer eller utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, kreves 2/3 – to tredjedels – flertall av de avgitte stemmene, *jfr. § 21 i Lov om eierseksjoner*.

7. STYRET

Sameierne har besluttet, etter *eierseksjonslovens § 23*, ikke å velge et styre da sameiet er så lite. Styrets funksjoner etter loven skal utøves av sameierne i fellesskap. Sameierne bør allikevel velge en leder og forretningsfører.

8. SAMEIERNES DISPOSISJONSRETT

Den enkelte sameier kan fritt disponere sin egen seksjon ved gave, salg, pantsettelse, lån og bortleie. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett. Overdragelse eller bortleie må meldes til leder av sameiet / forretningsfører på forhånd. I melding om salg, skal det oppgis selgers nye adresse, kjøpers navn og adresse, samt om kjøper selv skal bebo seksjonen eller ikke. I melding om utleie skal leietakers navn og utleiers nye adresser oppgis, samt leietiden. Ved salg plikter selger å fremlegge disse vedtekter for nye eiere, som må tiltre vedtektene som bindende for seg. Leietakere plikter også å følge vedtektene, samt ordensregler bestemt i sameiet.

For å opprettholde bebyggelsens karakter, kan det under sameiermøter treffes bestemmelser om fargevalg ved maling av fasader, farge- og typevalg av eventuelle markiser og andre forhold som har betydning for bebyggelses utseende. Det samme gjelder reklameskilt og liknende for næringsseksjonene. Endring av bærende bygge-konstruksjoner som bærevegger og grunnmur, samt endringer av fasade skal meldes med tegninger for godkjenning av sameiet. Søknaden skal sendes til høring i god tid for godkjenning i sameiet. Omkostninger dekkes av søker.

Ingen sameier eller leietaker kan drive virksomhet i sine seksjoner som er til sjenanse for andre sameiere ved lukt, støy eller liknende, eller som på noen måte nedsetter eiendommens verdi eller omdømme. Åpningstiden for næringsseksjonene skal ikke være tidligere enn kl. 08:00 og ikke senere enn kl. 20:00.

Før anskaffelse av husdyr i sameiet skal det samtykkes av alle beboere.

9. FELLESUTGIFTER OG VEDLIKEHOLD

Fellesutgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg fordeles etter sameiebrøkene. Dette gjelder forsikring, eiendomsskatt og kommunale avgifter, forretningsførsel, felles strøm, utvendige fasader, tak, takrenner, drenering og annet av felles nytte for alle seksjoner. Felles strøm skal ha egen måler.

Eiere av den enkelte eierenhet er ansvarlig for månedlig forskuddsvis innbetaling av fellesutgifter fordelt etter sameierbrøk tilhørende eierenhet. Fellesutgifter betales i begynnelsen av gjeldende måned. Endring av fellesutgifter kan vedtas under årsmøtet, eller eventuelt under ekstraordinære sameiermøter, og re-kalkuleres for hver enhet i sameiet etter eierenhetens tilhørende sameierbrøk.

Utgifter som kun angår boligseksjonene som TV-anlegg, vedlikehold av hagen (se punkt nr. 10) og annet som boligen har nytte av, fordeles likt mellom boligseksjonene.

Utgifter som kun angår næringsseksjonene som snørydding av utearealer og parkeringsplasser som disponeres av disse og annet som næringsseksjonene har nytte av, fordeles likt mellom disse.

Sameierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av sine seksjoner, herunder egne vinduer både utvendig og innvendig, verandaer, boder og garasjer.

Fellesarealer og annet av felles karakter vedlikeholdes av sameiet i fellesskap. Vedlikehold av inngangspartier (trapper / inngangsdører / vinduer) betales av de tilhørende seksjonene.

Regnskapet i forbindelse med utgifter til vedlikehold av dobbeltgarasjene holdes utenfor fellesregnskapet for sameiet. Dette på bakgrunn av at hver garasje plass er seksjonert pr. eierseksjon, og er atskilt fra hovedbygningen og fellesareal.

Utgifter til vedlikeholdet av garasjene fordeles på alle garasje-eiere uansett hvilken av garasjene som til enhver tid trenger vedlikehold og reparasjoner.

Fordelingen av eierandel i garasje pr. seksjonseier er som følgende:

* Eier av seksjon 7: Eier av garasje 1. Eierandel av dobbeltgarasjene er $\frac{1}{4}$. * Eier av seksjon 6 og 8: Eier av garasje 2. Eierandel av dobbeltgarasjene er $\frac{1}{4}$. * Eier av seksjon 5: Eier av garasje 3. Eierandel av dobbeltgarasje er $\frac{1}{4}$.

* Eier av seksjon 2 og 4: Eier av garasje 4. Eierandel av dobbeltgarasjene er $\frac{1}{4}$.

Behovet for vedlikehold vurderes og utføres etter behov og etter avtale mellom alle eiere i forbindelse med sameiermøtene. Vedtaket gjelder kun normalt vedlikehold av eksisterende bygningsmasse, og *ikke* utbygging eller økning av standard for den enkelte garasje.

Hvis noen av sameierne foretar påkostninger, installasjoner eller ombygginger som forårsaker økning av sameiets driftsutgifter som forsikring, eiendomsskatt eller liknende, skal utgiftene bæres av den eller de seksjoner dette gjelder for.

Tvilstilfeller ved fordeling av utgifter avgjøres på sameiermøtet med alminnelig flertall, hvis minst to av sameierne krever det.

Styreleder kan godkjenne småinnkjøp til fellesområdene for en samlet sum av 500kr i måneden eller opp til 5000kr i året

10. BRUK AV FELLESAREALER, TOMTEN, BODER OG GARASJER

Tomten brukes og vedlikeholdes med utgangspunkt i at adkomstveier er felles. Arealene foran næringsseksjonene tilhører disse mens hagen (gressplen mv) tilhører boligseksjonene. Sameierne har adkomstrekk over tomteparsellene som er fordelt, med hensyn til å utøve vanlig vedlikehold og annen nødvendig ferdsel.

Endring av fellesareal til møblement, montert treningsutstyr, sandkasse, trampoline, eller liknende skal godkjennes av alle de berørte seksjonene. Slike fasiliteter vil være til fri benyttelse av de berørte seksjonene.

Vedlikehold av hagen skal utføres i fellesskap av boligseksjonene, fortrinnsvis ved dugnad. Det skal settes opp en arbeidsliste med løpende oppgaver som må utføres og om mulig fordeles på seksjonene, enten i tidsperioder og / eller ved konkret fordeling av arbeidsoppgaver. Oppgaver som bør utføres jevnlig inkluderer plenklipping, beskjæring av trær og busker, lusing av ugress og stell av beplantning

For dugnadsarbeid kan det fastsettes en timepris som må betales av de seksjoner som ikke deltar og heller ikke utfører tilsvarende vedlikeholdsarbeid gjennom året. Betalingen skal skje til de som utfører arbeidet. Dersom boligseksjoner ikke enes om arbeidets fordeling eller utførelse, kan det bestemmes at arbeidet settes bort til en utenforstående og at betalingen for dette fordeles

mellom boligseksjonene. Boligseksjonene utpeker en som er ansvarlig for innkalling til dugnad, arbeidslister mv .

Hver seksjon har enerett til bruk av boder, garasjer og tomteparseller, slik de er fordelt på hver seksjon i henhold til fordelingsliste under punkt 1 i vedtektene og plantegning i vedlegg

1. Seksjonseierne kan ikke fraskrive seg eneretten til bruk av boder, loft, garasjer og tomteparsell som de er tillagt, men kan inngå avtaler seg i mellom om bruk av disse. Endringer av fordelingslisten på side 1 kan ikke skje uten samtykke fra samtlige seksjonseiere som berøres av endringen.

Fellesareal inne og ute som adkomstveier og -ganger, hage, vaskerom, trapperom, felles balkong og boder kan fritt benyttes, men må holdes ryddig for å ikke være til sjenanse for andre seksjonseiere. Regler for felles vaskerom er oppgitt i vedlegg 2

Loftet er inndelt i tre områder som disponeres av hver boligseksjon, ref. vedlegg 1. Øvrig areal er fellesareal som kan disponeres av beboerne etter avtale mellom eierne av boligseksjonene.

Næringslokale, seksjon 2 og 4, har eksklusiv disposisjonsrett over parkeringsplassen på nordøstsiden av bygningen mot Lettvintveien. Dette innebærer også at ansvar for vedlikehold og snøfjerning er pålagt eier av disse seksjonene.

Næringslokale, seksjon 1 og 3, har eksklusiv disposisjonsrett over parkeringsplassen på sørøstsiden mellom Lettvintveien og inngangen til forretningslokalet. Dette innebærer også ansvar for vedlikehold og snøfjerning er pålagt eier av disse seksjonene.

Trappen mellom de to plassene vedlikeholdes i samarbeid mellom næringsseksjonene.

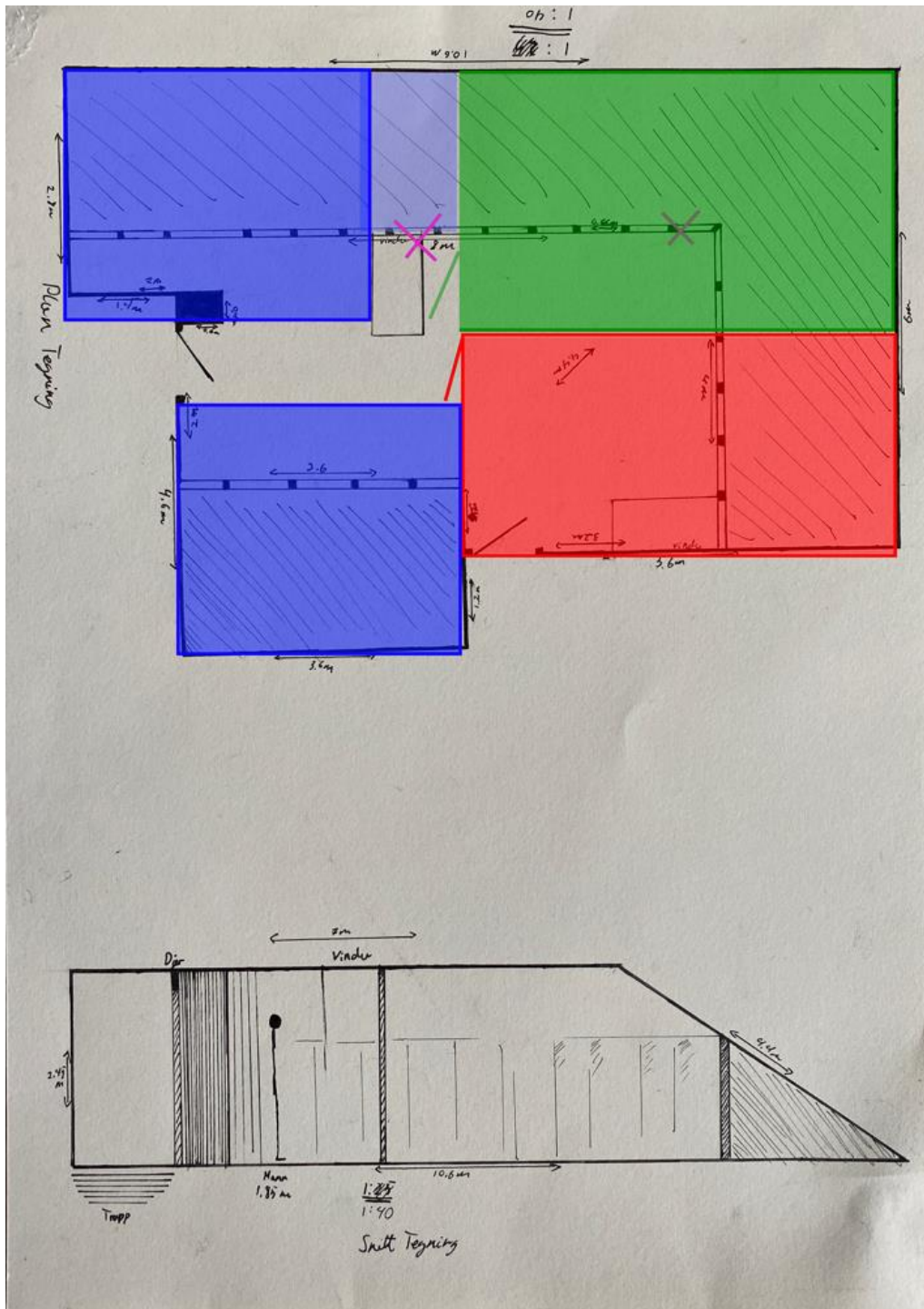
Innkjørsel til gårdsplass nedre del og øvrig felles adkomstvei til bolig, samt annet fellesareal i tilknytning til disse, er boligseksjonenes ansvar med hensyn til vedlikehold og snøfjerning.

Garasje nr. 5 er fellesareal og skal fortrinnsvis benyttes til lagring av sommermøbler, hageredskaper snømålingsutstyr, sykler, dekk og liknende.

11. MISLIGHOLD

Ved eventuelt mislighold av fellesutgifter er øvrige sameiere berettiget til å beslutte tvangsinn drivelse, hvis dette er nødvendig for å få dekket sameiets tilgodehavende hos den enkelte sameier, eller forhindre tap for sameiet, i henhold til bestemmelsene i *eierseksjonslovens § 16*.

VEDLEGG 1



VEDLEGG 2 – Regler for felles vaskerom

Regler for felles vaskeskjeller.

Felles vaskerom skal inneholde plass for en vaskemaskin/tørketrommel og en varmtvannsbereder for hver enkelt beboerseksjon, ialt 4 seksjoner. Disse skal ha strømtilførsel fra hver enkelt andelseier.

Fellesvaskeri skal også ha plass til å tørke (tørkesnor) evt. stryke klær. Areal oppå vaskemaskin disponeres av vaskemaskinens eier.

Det er anledning til å bruke vaskeri til andre aktiviteter/ vaskerirelaterte gjøremål dersom dette ikke er til sjenanse for de andre beboerne.
NB, vaskerom skal alltid ryddes etter bruk.

Det er ikke anledning til lagring/montering av private gjenstander/skap/fryser klær, sko ølkasser, byggningsmaterialer etc. eller faste installasjoner i beboernes felles vaskerom i kjeller og trappegang, gang til felles boder. Private eiendeler som ikke er relatert til vaskeriet skal ikke ha fast tilhold der.

Det bør foretas også her en felles årlig rydding ved dugnad eller annen avtalt befarings med beboerne.

Vask av trappegang vaskerom, avtales mellom de som til enhver tid bruker vaskerommet og kjellernedgang.
Om nødvendig avtales det dager (evt lister) for bruk av vaskerom.

Vedtatt. 2017. K.S.

Grefsenveien 69
0487 OSLO

**Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m. periode 13.,
Avdeling (Ingen), Valuta NOK, Kilde Hovedbok**

Utskrevet av Elin Vederhus 26.03.2025 17:17:55.

SAMEIET GREFSENVEIEN 69

Balanse detaljert

Grefsenveien 69
0487 OSLO

Regnskapsår 2024 (01.01.2024-31.12.2024), F.o.m. periode 1 t.o.m.
periode 13., Avdeling (Ingen), Valuta NOK, Kilde Hovedbok

	Periodeutvalg	Hittil i år	Periodeutvalg i fjor	Hittil i fjor
Eiendeler				
Omløpsmidler				
Fordringer				
Kundefordringer				
1510 Kundefordringer			5 588,00	5 588,00
Sum Kundefordringer	0,00	0,00	5 588,00	5 588,00
Sum Fordringer	0,00	0,00	5 588,00	5 588,00
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
Bankinnskudd, kontanter o.l.				
1930 Bankinnskudd	68 087,79	68 087,79	46 209,65	46 209,65
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	68 087,79	68 087,79	46 209,65	46 209,65
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	68 087,79	68 087,79	46 209,65	46 209,65
Sum Omløpsmidler	68 087,79	68 087,79	51 797,65	51 797,65
Sum Eiendeler	68 087,79	68 087,79	51 797,65	51 797,65
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Opptj. egenkapital				
Annen egenkapital				
Udisponert resultat	3 622,36	3 622,36	11 255,99	11 255,99
2050 Annen egenkapital	-51 797,65	-51 797,65	-63 053,64	-63 053,64
Sum Annen egenkapital	-48 175,29	-48 175,29	-51 797,65	-51 797,65
Sum Opptj. egenkapital	-48 175,29	-48 175,29	-51 797,65	-51 797,65
Sum Egenkapital	-48 175,29	-48 175,29	-51 797,65	-51 797,65
Gjeld				
Kortsiktig gjeld				
Leverandørgjeld				
2410 Leverandørgjeld	-19 912,50	-19 912,50		
Sum Leverandørgjeld	-19 912,50	-19 912,50	0,00	0,00
Skyldig offentlige avgifter				
Sum Skyldig offentlige avgifter	0,00	0,00	0,00	0,00
Annen kortsiktig gjeld				
Sum Annen kortsiktig gjeld	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum Kortsiktig gjeld	-19 912,50	-19 912,50	0,00	0,00
Sum Gjeld	-19 912,50	-19 912,50	0,00	0,00
Sum Egenkapital og gjeld	-68 087,79	-68 087,79	-51 797,65	-51 797,65



Skatteetaten

Dato
30.04.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0503
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 75 Bnr 167 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Grefsenveien 69, 0487 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 4 591 902
Som sekundærbolig:	kr 12 988 432

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/>

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/167	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 120 997,79
Eiendomsadresse:	Grefsenveien 69 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 0,00
Fakturamottaker:	Sameiet Grefsenveien 69		
	0487 OSLO		
Eiernavn:	Grefsenveien 69 Sameiet	Totalt	NOK 120 997,79

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	30 217,55	0,00	25040001023199026	11487863	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			30 217,55					

Skyldig beløp betales til Innkrevingsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Feie- og tilsynsgebyr	1 458,00
Renovasjonsgebyr	46 556,59
Vann- og avløpsgebyr	72 983,20
Totale avgifter	120 997,79

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-75/167/0/6	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Grefsenveien 69 0487 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 3 586,00
Fakturamottaker:	Sandum Kjetil Grefsenveien 69 0487 OSLO		
Eiernavn:	Sandum Kjetil	Totalt	NOK 3 586,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2025	2025	2	896,50	0,00	25040001236929011	11576481	24.04.2025	26.05.2025
Totalt å betale			896,50					

Skyldig beløp betales til Innkrevningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	3 586,00
Totale avgifter	3 586,00

* Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Arbidssted (Matr.nr.) (Adresse)	075/0167 Grefsenveien 69	Journalnr.	89/0316-0
Arbeidets og bygningens art	Innredning av loft - Bolighus/forretn.	Innlevert	07.06.89
Byggherre	Joe Charles, Grefsenveien 69, 0487 OSLO 4		
Anmelder	Ark. Elin Danielsen, Kjelsåsveien 31 C, 0488 OSLO 4		

1	✓	16		31		46		61		76		91					
2	✓	17		32		47		62		77		92					
3	✓	18		33		48		63		78		93					
4	✓	19		34		49		64		79		94					
5	✓	20		35		50		65		80		95					
6		21		36		51		66		81		96					
7		22		37		52		67		82		97					
8		23		38		53		68		83		98					
9		24		39		54		69		84		99					
10		25		40		55		70		85		100					
11		26		41		56		71		86							
12		27		42		57		72		87							
13		28		43		58		73		88							
14		29		44		59		74		89							
15		30		45		60		75		90							

Meldt GAB 14.2.90

T.E.

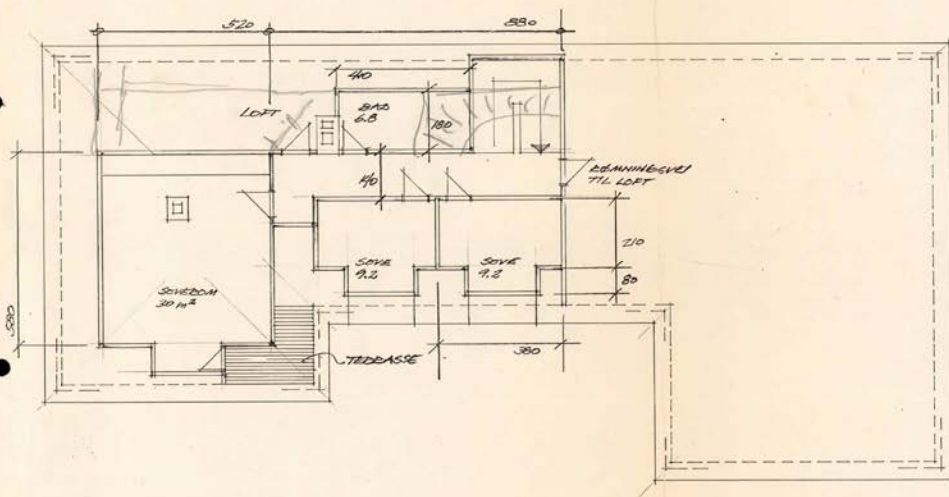
Meldt GAB

F 26/5.92 GAB





CHARLES JOE
GREFSENVEIEN 69,
0310 4.



4

MAU 1:100

PLAN LOFT

CHARLES JOE
GEESTENVEIEN 69
OSLO 4

Eich Arnicken
17.1.89



5

MÅL 1:100

OPPBEIS MOT HAVE

CHARLES JOE
GREFSELVETEN 69
OSLO 4.

Ell. Brinck
17.1.89

Innkalling til årsmøte – agenda

- Introduksjon nye beboere 😊
- Resultat og balanse sameiet 2024
 - o Status regnskap/revisor
 - o Oversikt inntekt og alle kostnader. Justering husleie?
- Oppfølging protokoll fra forrige møte
 - o 11 oppfølgingspunkter, bl.a.
 - Stemmesak: 5.Vedtekter, Action 2, endelig avklaring seksjonering (Kjetil)
 - Justering: 5.Vedtekter, Action 1, vurdering av vedtekter. (Lars)
Alle har mottatt tilbakemeldingen fra Huseierne om anbefalte justeringer av vedtektene.
Disse tilbakemeldingene ønskes gjennomgått i møtet.
- Elektrisk anlegg: oppgradering av fellesinntak (informasjon Fredrik)
 - o Eventuell konsekvens og kostnad for oppgradering?
- Oppdatering lekkasje Tannlegevakt (info Preb)
 - o Nødvendige tiltak i sameiet som følger av dette. Oppgradering rørsystem?
- Vedlikeholdsetterslep
 - o Fasade (mur), trekledning (râte), vinduer (kjeller, fellesområder), rør-system og sluk (kjellere), trapper (håndløpere), loft, HMS, vann/avløpsrør, rutiner for el-kontroll (serviceavtale), avfallshåndtering, tak/blikk.
- Brannsikkerhet
 - o Vurdering PHM / Bygårdsservice
- Bytte av regnskapsbyrå
 - o Ingen oppfølging til en altfor høy pris. Nytt tilbud innhentet.

Beboere

- Oppfølgingspunkter fra forrige møte (punkt 6.2)
- Beplantning og grønnsaker
 - o Benytte fellesareal
- Dugnad
 - o Ansvarsplan for sommer
 - o Ny dugnad?



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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Grefsenveien 69
0487 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre