

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 12 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 308 850,-  
**Total ink omk.:** Kr 12 608 850,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 177,-  
**Selger:** Lars Kaldhussæter  
Malin Mirza Stigvoll

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total** 129/146 kvm  
**Tomtstr.:** 1695.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 75, bnr. 167  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1007250165

# Stilren og moderne familiebolig | Lekkert bad fra 2025 | Solrik terrasse

Velkommen til en flott leilighet i Grefsenveien 69, beliggende i et attraktivt og sentralt område på nedre Grefsen. Denne 4-roms leiligheten er ideell for familier. Området tilbyr gode solforhold, nærhet til skog og mark, samt et utmerket kollektivtilbud med trikk og tog. Skoler og barnehager er lett tilgjengelige, og dagligvarebutikker ligger i kort avstand.

Leiligheten ligger i 2. etasje og loftetasje.

Boligen kan skilte med følgende:

- Strøken standard
- Bad fra 2025
- Lekkert og innholdsrikt kjøkken
- 3 soverom
- Stor stue
- Utsikt
- Terrasse med meget gode solforhold
- Varmepumper
- Garasje (i dag innredet som treningsrom)
- Stor felles hage med god boltreplass for store og små
- Markanært men med god offentlig kommunikasjon
- Vender mot Lettvintveien og hage



# Innhold

|                                        |     |
|----------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....                | 2   |
| Om eiendommen .....                    | 4   |
| Egenerklæring .....                    | 59  |
| Energiattest .....                     | 65  |
| Nabolagsprofil .....                   | 72  |
| Tilstandsrapport .....                 | 75  |
| Formuesverdi .....                     | 91  |
| Originale tegninger .....              | 92  |
| Søknad samt ekspedisjonsdokument ..... | 98  |
| Godkjenning til tiltak loft .....      | 110 |
| Tegninger .....                        | 116 |
| Sameievedtekter .....                  | 120 |
| Balanse sameiet .....                  | 128 |
| Resultat 2024 .....                    | 129 |
| Budskjema .....                        | 135 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 129 m<sup>2</sup>

BRA - e: 17 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 146 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

### Leilighet

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 108 m<sup>2</sup> Bad, wc, entré, kjøkken, stue og to soverom

3. etasje

BRA-i: 21 m<sup>2</sup> Soverom og innredet rom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

16 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Innhold

Leiligheten byr på en sjelden kombinasjon av utsikt, solrike uteplasser og en gjennomgående stilfull og strøken standard. Generøse rom, peis og vinduer på tre sider gir svært gode lys- og utsiktsforhold. Boligen vender i sin helhet mot Lettvintveien og hage og oppleves usjenert med en tydelig eneboerfølelse.

I 2. etasje disponerer leiligheten et bruksareal på 108 kvm med romslig entré, lekkert og innholdsrikt kjøkken, stor stue med peis og gode møbleringsmuligheter, to soverom samt bad og separat wc. Badet er nytt fra 2025. Fra stue og kjøkken er det utgang til terrasse og balkong på totalt ca. 16 kvm, med meget gode solforhold og flott utsikt.

Loftet har et bruksareal på 21 kvm og inneholder loftstue samt innredet rom, med fleksible bruksmuligheter som ekstra soverom, kontor eller TV-stue.

Til boligen hører egen garasje på ca. 17 kvm (BRA-e), i dag innredet som treningsrom. Selger benytter i dag et fellesrom som bod. Robotklipper lagres i dette rommet vinterstid. Leiligheten har sitt hovedlagringsareal integrert på loftet. Sameiet har felles

vaskerom med egen strømkurs tilknyttet hver leilighet, slik at man kan ha feks. fryseboks i kjeller. Det er også felles bod og sykkelrom.

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m<sup>2</sup> Garasjerom (innredet som treningsrom)

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Leilighet

2.etasje: Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Loft: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 39 m<sup>2</sup>.

Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS.

Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS.

Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1695.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

En stor, frodig felleshage med gressplen, god boltreplass, skjermende hekk, samt sosiale sittegrupper. 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.

### **Adkomst**

Adkomst via Lettvintveien. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

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

Best barnehage Grefsen, Grefsentunet barnehage og Bjerkealleen Kanvas-barnehage.

### **Skolekrets**

Eiendommen sokner til Disen skole.

Andre barneskoler i nærheten: Grefsen, Engebråten, Kjelsås.

Ungdomskoler: Morellbakken, Grefsen, Engebråten, Kjelsås.

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Disen med linje 11N og 12N. 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 tekst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eierseksjonen er en del av et småhus oppført i 1951, hvor den tids byggeskikk er lagt til grunn for de konstruksjonsmessige forholdene. Grunnmuren er utført i betong. Det er ikke gitt spesifikk informasjon om grunn og fundamenter utover dette. Drenering er en del av sameiets ansvarsområde og er ikke vurdert i detalj. Ytterveggene består av en trekonstruksjon som er kledd utvendig med malt trepanel. Takkonstruksjonen er en trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ikke funnet relevant informasjon om renner, nedløp og beslag i dokumentene.

Etasjeskillerne er utført i trekonstruksjon. Det er foretatt målinger av gulvoverflater i stue, loft, soverom og entré. Boligen har en entrédør i brannklasse B-30 med lydmotstand. Vinduene består av en kombinasjon av to- og trelags isolerglass, produsert i ulike perioder, inkludert et overlysvindu i loftet. Det er en profilert dør mot fellesareal på loftet og en skyvedør med trelags isolerglass.

Eiendommen har en veranda i trekonstruksjon med adkomst fra stuen. Dekket består av terrassebord montert på takpapp/folie over et tilfarergulv. Rekkverket er også i trekonstruksjon, med stående panel i felt.

Garasjen er en frittstående bygning i trekonstruksjon med betonggulv. Ytterveggene er i trekonstruksjon og er isolert innvendig. Takkonstruksjonen er av tre, tekket med papp/folie, og bygget har eldre vippe-garasjeporter.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Har du kjennskap til eiendommen?

Svar: Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Svar: Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: SP458490

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering av bad i 2025

Arbeid utført av: Mørch & Koldre Mur & Flis AS / Stor-Oslo Rørleggerservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon ligger i Boligmappa

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt toalett, nye rør og stoppekraner på hovedbad i 2025.

Arbeid utført av: Mørch & Koldre Mur & Flis AS / Stor-Oslo Rørleggerservice AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har i 2020 rettet opp, isolert og støpt nytt gulv i garasjen. Samt fjernet overbygg på veranda hvor det ble benyttet byggeskum for å forhindre lekkasje.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ingen opplevd skjevhet, men målt ca 1,5 cm skjevhet i stue og loft iht tilstandsrapport.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har avtale med Pelias for kontroll og sjekk. Ingen observasjoner på flere år.

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: Jonbekk Elektro i forbindelse med oppussing av bad 2025. Vito Elektro oppgradering av strøminntak loft 2025. Elfag Expert oppgradering i flere rom i leilighet 2019. (Dokumentasjon i Boligmappa)

Arbeid utført av Jonbekk Elektro / Vito Elektro / Elfag Expert AS

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hafslund 2019 (ligger i Boligmappa). Utført kontroll på begge

varmepumper november 2025 av Proffvarme (dokumentasjon i Boligmappa).

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utskifting og maling av bord på fasade 2023 av Gullhammer AS. Murvegg på sørside av huset ble pusset og malt sommer 2021 av beboere. Forrige eier pusset opp store deler av boligen, både av faglærte og ved egeninnsats. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

Arbeid utført av: Gullhammer AS

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Forrige eier bygget inn og innredet egen andel av fellesloftet. Dette rommet har privat inngang fra leiligheten. I tillegg fikk forrige eier godkjent av Plan- og bygningsetaten utvidelse av veranda tilsvarende størrelse som veranda under. Søknad pdd utløpt.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Enveiskjøring i Lettvintveien er under utredning.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Sameiet har i vedlikeholdsplanen et ønske om å pusse opp fasaden. Sameiet har i tråd med den generelle prisveksten i samfunnet økt felleskostnadene med ca. 10% årlig for å dekke forsikring og kommunale avgifter.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert mus i næringsseksjon for mange år siden. Tiltak utført og serviceavtale med Pelias.

### **Standard**

Hentet fra tilstandsrapport:

Trapper:

S- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler i metall.

#### Vinduer:

2 stk vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2010. Overlysvindu/takvindu med isolerglass i loft, montert i 2019 (ifølge tidligere tilstandsrapport). Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2010. Vinduer med tolags isolerglass i loft, produsert i 2001.

#### Ytterdører:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. Profilert dør mot fellesareal på loft. Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2010.

#### Innvendige dører:

Profilerte innvendige dører.

#### Balkonger, terrasser ol.:

Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16 m<sup>2</sup>. Terrassebord på tilfarergulv montert på takpapp/folie. Rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.

#### Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:

Loft: Teglsteinspiper belagt med skiferstein/forblendingstegl. Feieluker montert på loft. 2. etasje: Teglsteinspiper og brannmur belagt med skiferstein/forblendingstegl i stue. Elementpeis kledd med skiferstein/forblendingstegl med glassdør, montert i stue.

#### Varmtvann:

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016, montert i felles vaskerom i kjeller. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

#### Ventilasjon:

Friskluftsventil på yttervegg i stue, ett soverom (lite) og i loft. Avtrekk i kjøkken via ventilator

#### Elektrisk anlegg:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang. Samsvarserklæring signert av Elfag Expert AS og datert 30.3.2019.

Elektrisk oppvarming:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Under flisbelagt gulv i entré. Det er montert varmepumpe i stue og ett soverom.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkenkvern er montert i kjøkkenet. Epoq kjøkkeninnredning fra 2014/2015.

Overflater på innvendige gulv:

Flislagte overflater i entré. Laminatgulv for øvrig.

Overflater på innvendige vegger:

Malt brystningspanel, malt tapet, sparklet og malte plater.

Overflater på innvendig himling:

Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i entré.

Fast inventar:

Skyvedørsgarderober med speilfronter i entré. Skyvedørsgarderober med glatte fronter i ett soverom. Skyvedørsgarderober med speil- og glatte fronter i ett soverom.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje:

Badet er i følge eier pusset opp i 2025. Dokumentasjon er fremvist. Eier opplyser om at alt av nødvendig dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje:

Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje:

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Overflater på innvendig himling – Bad, 2. etasje:

Sparklet og malte plater.

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje:

Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter. Speil montert over servant.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje:

Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Stoppekraner til badet er lokalisert i fordelerskapet. Avløpspumpe tilknyttet toalett.

Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje:

Varmekabler i gulvstøp.

Ventilasjon – Bad, 2. etasje:

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Generelle opplysninger:

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

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Ventilasjon (Wc / 2. etasje)

Trapper

Vinduer

Ytterdører

Etasjeskiller

Balkonger, terrasser ol.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Ventilasjon

Elektrisk anlegg

Kjøkkeninnredning

Kommentar fra bygningssakskyndig:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning i 2. etasje.

Godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning i loftetasjen.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger.

Følgende avvik er registrert:

- Deler av loftstuen er byggesøkt som "kott".

- Innredet rom er ikke byggemeldt. Eier opplyser om at tidligere ekstern loftsbod ble kledd igjen og adkomst via leiligheten ble etablert.

Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde loftetasjen slik planløsningen er i dag.

For full oversikt, se tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Tufteparken i hagen er selgers. Garasjen er innredet som treningsrom. Selger tar med seg tuftepark og utstyr dersom ikke annet angis ifm. budgivning.

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**

Hvitevarer på kjøkken medfølger. Vaskemaskin og tørketrommel er selger i sin rett til å ta med seg.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Renovering av bad (dokumentasjon er lastet opp i boligmappe)
- El.anlegget i bad og sikringer i sikringsskapet byttet i 2025.
- Utført service på varmepumpene senest november 2025.

2020:

- 2020: Garasje ble rettet opp, isolert og støpt nytt gulv

2019:

- Overlysvindu/takvindu med isolerglass i loft, montert i 2019 (ifølge tidligere tilstandsrapport)
- Diverse endring av el.anlegget tilknyttet oppussing (detaljert beskrivelse i samsvarserklæring ligger opplastet i boligmappe)
- Store deler av leiligheten pusset opp av forrige eier (stue, soverom, gang, trapp, loft osv, med gulv/tak/vegger/downlights. Garderobeløsninger på soverom samt i gang. Det lille badet er også oppusset).

2015:

- Epoq kjøkkeninnredning fra 2014/2015.

2010:

- 2 stk vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2010.
- Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2010.
- Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2010.

2001:

- Vinduer med tolags isolerglass i loft, produsert i 2001.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Bytte av defekt inntak til ny effektbryter 125A, utført av Vito Elektro Service AS.

### **Parkering**

Det medfølger en garasje, med plass til en bil. Denne er pt. innredet som treningsrom. Man har også rett til å parkere en bil foran sin egen garasje. Sameiet har for øvrig en gjesteparkeringsplass.

### **Diverse**

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.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektriske panelovner på soverom og på kjøkken, varmekabler på badrom og i gang, varmepumper og peisovn.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 12 300 000

### Info kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader

### Eiendomsskatt

Kr 3 923

### Eiendomsskatt år

2025

### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres direkte kommunen til seksjonseier og betales pr kvartal.

### Formuesverdi primær

Kr 2 360 908

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 9 443 632

### Formuesverdi sekundær år

2024

### 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

118/953

### Felleskostnader inkluderer

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 177

## Sameiet

**Vedtekter/husordensregler**

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

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Forvaltningsgruppen AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 75, bruksnummer 167, seksjonsnummer 7 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:

301/75/167/7:

01.09.1911 - Dokumentnr: 121 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167

Gjelder denne registerenheten med flere

22.11.1956 - Dokumentnr: 14082 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:75 Bnr:167

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

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

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: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 108/943

21.11.2002 - Dokumentnr: 76461 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 7

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 118/953

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr.3-7.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra byggeår for eiendommen. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

Det foreligger ferdigattest på loft, datert 11.06.2002 + ferdigattest for garasje, datert 24.08.1990.

Innredet rom er ikke byggemeldt. Eier opplyser om at tidligere ekstern loftsbod ble kledd igjen og adkomst via leiligheten ble etablert etter muntlig avtale med de øvrige beboerne.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan S-2864 (Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone), som regulerer eiendommen til boligbebyggelse. Eiendommen berøres også av plan S-1367 (Reguleringsplan for del av Lettvintveiem mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien) og S-411 (Regulering av vegkryssene i Grefsenveien), som gjelder veglinjer.. Plan S-2864 har vedtaksdato 14.05.1986, S-1367 har vedtaksdato 10.11.1966, og S-411 har vedtaksdato 24.09.1951.

Følger Kommuneplan 2015, ikrafttredelse 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, med områdenavn Storo.

Det pågår planarbeid i nærområdet. Dette gjelder detaljregulering for Grefsenveien 76 (plan-ID 201804361) og detaljregulering for Vitaminveien 11 (plan-ID 202107116).

Det er flere nylig omsøkte tiltak i umiddelbar nærhet, på eiendommen Grefsenveien 71. Sakene gjelder blant annet bruksendring, fasadeendring, riving og oppføring av garasje, samt terrenginngrep.

Eiendommen ligger i hensynssone H570\_2 (Gul støysone) og H370\_1 (Veigrunn, teknisk infrastruktur) i henhold til kommuneplanen.

Berørte datasett:

Aktsomhetsområde for kvikkleire, Statlig sikret friluftslivsområde, Inngrepsfrie naturområder (INON), Naturvernområder, Naturtyper - DN-håndbok 13, Kulturminner - fredet, Kulturminner - vernet, Verneverdige bygg (SEFRAK), Høyspentlinjer, Restriksjonsområde rundt lufthavn, Støysone fra vei, Støysone fra jernbane, Støysone fra flyplass, Støysone fra industri, Radon aktsomhetsgrad

### **Legalpant**

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil 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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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**

12 300 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

307 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

308 850 (Omkostninger totalt)

320 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

323 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

12 608 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

12 620 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

12 623 550 (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 308 850

### **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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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](http://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.

**Ansvarlig megler**

Martin Ommundsen  
Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner  
martin.ommundsen@aktiv.no  
Tlf: 906 42 614

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

15.01.2026



































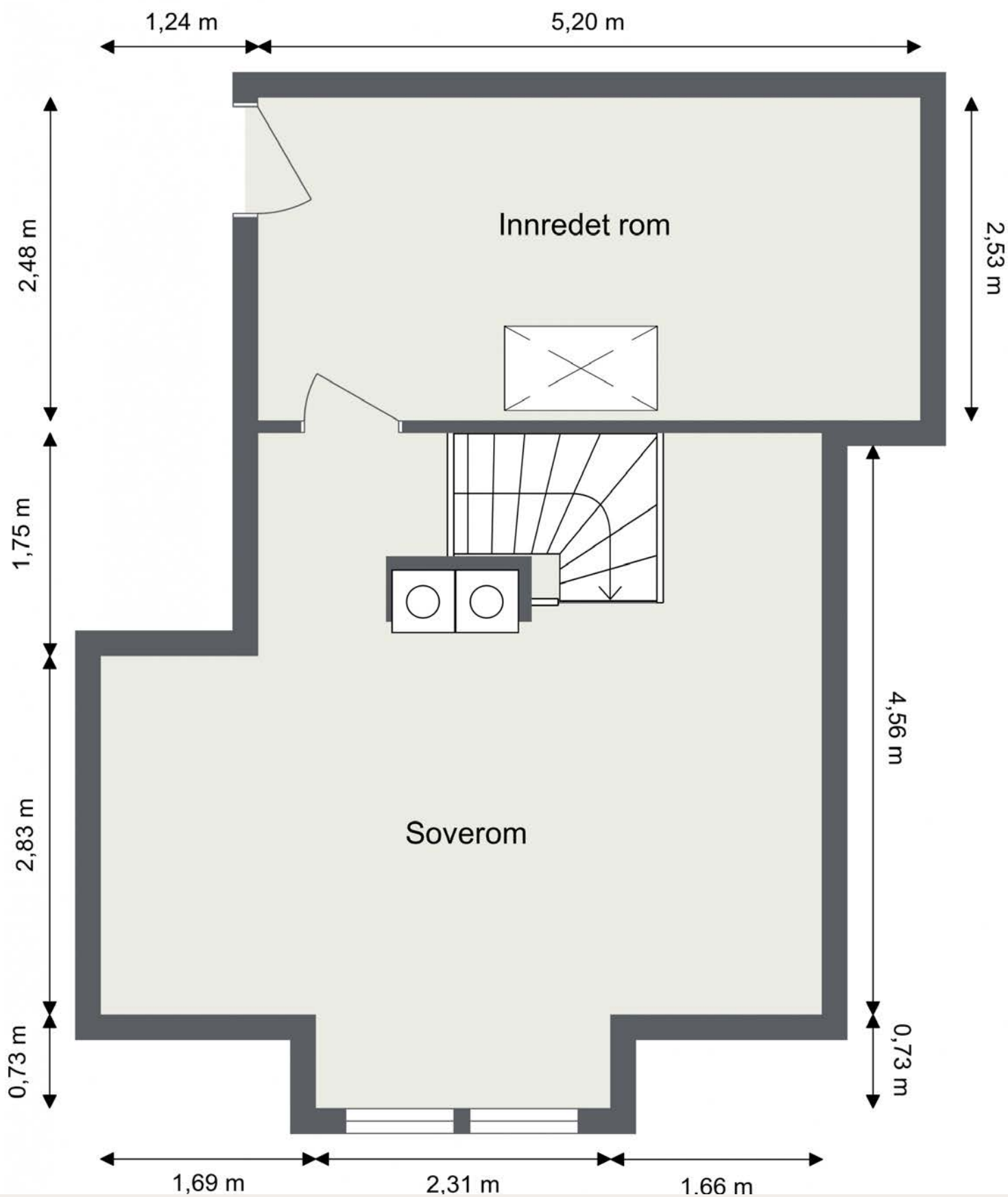


















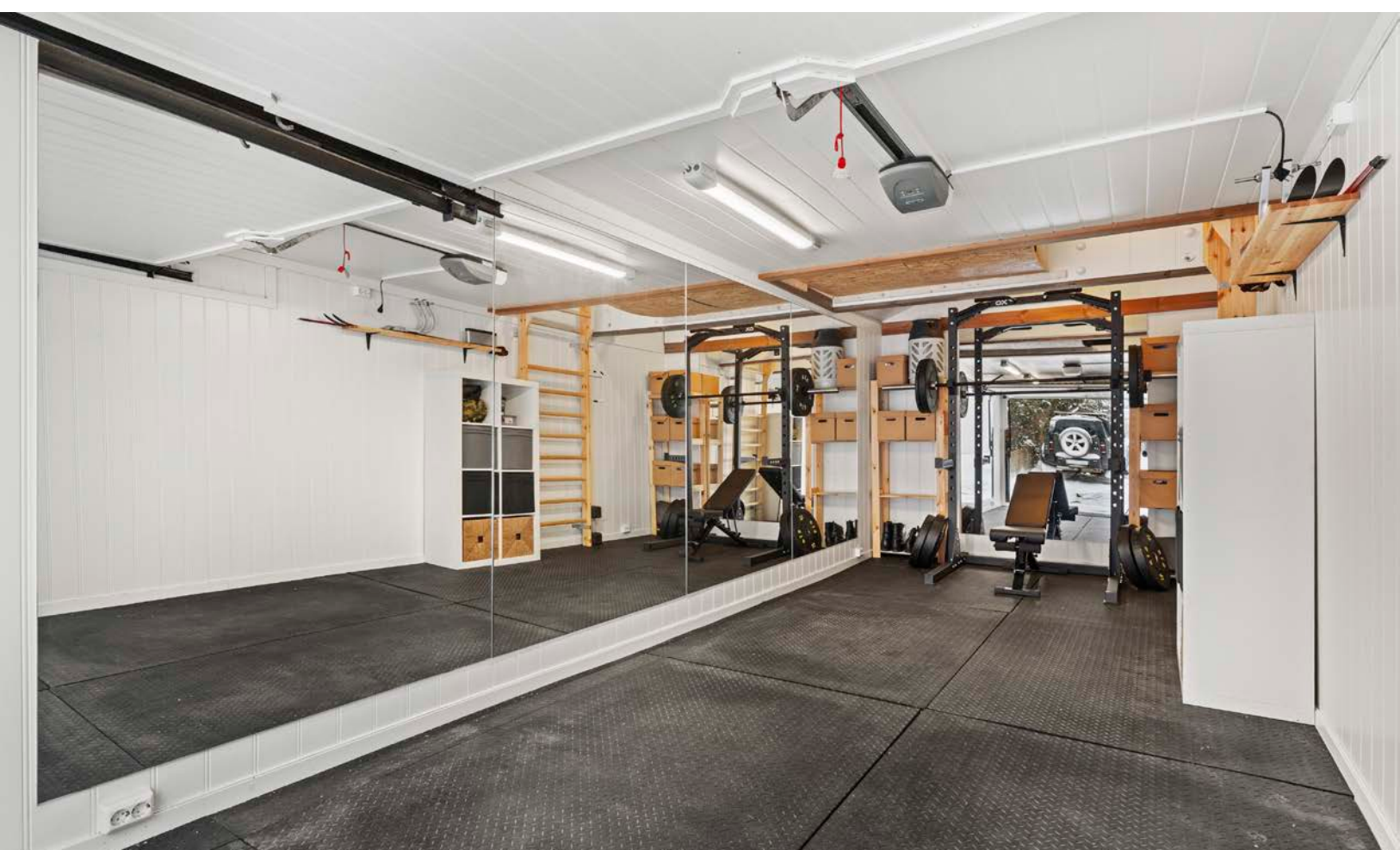


















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                   |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Meglerfirma                                                         |                   |
| Aktiv EM Frogner                                                    |                   |
| Oppdragsnr.                                                         |                   |
| 1007250165                                                          |                   |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn     |
| Malin Mirza Stigvoll                                                | Lars Kaldhussæter |
| Gateadresse                                                         |                   |
| Grefsenveien 69                                                     |                   |
| Poststed                                                            | Postnr            |
| OSLO                                                                | 0487              |
| Er det dødsbo?                                                      |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Avdødes navn                                                        |                   |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                   |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                   |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                   |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                   |
| År                                                                  | 2021              |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                   |
| Antall år                                                           | 4                 |
| Antall måneder                                                      | 7                 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                   |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                   |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                   |
| Forsikringsselskap                                                  | If                |
| Polise/avtalnr.                                                     | SP458490          |

Document reference: 1007250165

## 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrenovering av bad i 2025

Arbeid utført av

Mørch & Koldre Mur & Flis AS / Stor-Oslo Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon ligger i Boligmappa

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt toalett, nye rør og stoppekraner på hovedbad i 2025.

Arbeid utført av

Mørch & Koldre Mur & Flis AS / Stor-Oslo Rørleggerservice AS

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

Tidligere eier har i 2020 rettet opp, isolert og støpt nytt gulv i garasjen. Samt fjernet overbygg på veranda hvor det ble benyttet byggeskum for å forhindre lekkasje.

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

Ingen opplevd skjevhet, men målt ca 1,5 cm skjevhet i stue og loft iht tilstandsrapport.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet har avtale med Pelias for kontroll og sjekk. Ingen observasjoner på flere år.

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

Jonbekk Elektro i forbindelse med oppussing av bad 2025. Vito Elektro oppgradering av strøminntak loft 2025. Elfag Expert oppgradering i flere rom i leilighet 2019. (Dokumentasjon i Boligmappa)

Arbeid utført av

Jonbekk Elektro / Vito Elektro / Elfag Expert AS

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 2019 (ligger i Boligmappa). Utført kontroll på begge varmepumper november 2025 av Proffvarme (dokumentasjon i Boligmappa).

Document reference: 1007250165

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 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, tømrerarbeid 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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                |
| Beskrivelse      | Utskifting og maling av bord på fasade 2023 av Gullhammer AS. Murvegg på sørside av huset ble pusset og malt sommer 2021 av beboere. Forrige eier pusset opp store deler av boligen, både av faglærte og ved egeninnsats. Dokumentasjon ligger i Boligmappa. |
| Arbeid utført av | Gullhammer AS                                                                                                                                                                                                                                                |
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ 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 | Forrige eier bygget inn og innredet egen andel av fellesloftet. Dette rommet har privat inngang fra leiligheten. I tillegg fikk forrige eier godkjent av Plan- og bygningsetaten utvidelse av veranda tilsvarende størrelse som veranda under. Søknad pdd utløpt. |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
- 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  

|             |                                                   |
|-------------|---------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Enveiskjøring i Lettvintveien er under utredning. |
|-------------|---------------------------------------------------|
- 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

#### 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 | Sameiet har i vedlikeholdsplanen et ønske om å pusse opp fasaden. Sameiet har i tråd med den generelle prisveksten i samfunnet økt felleskostnadene med ca. 10% årlig for å dekke forsikring og kommunale avgifter. |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 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

Observert mus i næringsseksjon for mange år siden. Tiltak utført og serviceavtale med Pelias.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250165

## Tilleggskommentar

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.

Document reference: 1007250165

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Malin Stigvoll | e8bb86bf38ef007cfe15b<br>383b8ca07a00914f988 | 12.01.2026<br>07:36:06 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

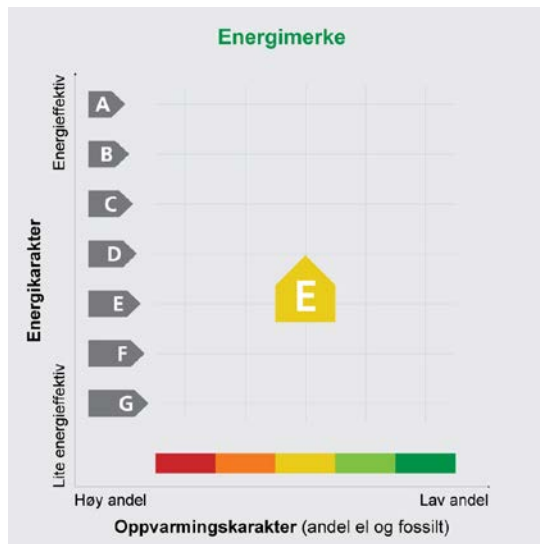
| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars Kaldhussæter | 950f9b9961769b425f3cef<br>26f396b48bc834a0d9 | 12.01.2026<br>07:37:09 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007250165

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

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 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](http://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 energivaner 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 energivaner

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

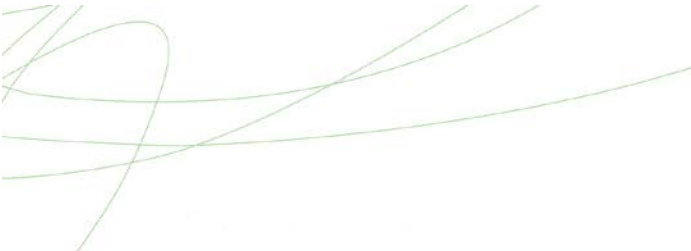
- Termografering og tetthetsprøving

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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](http://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

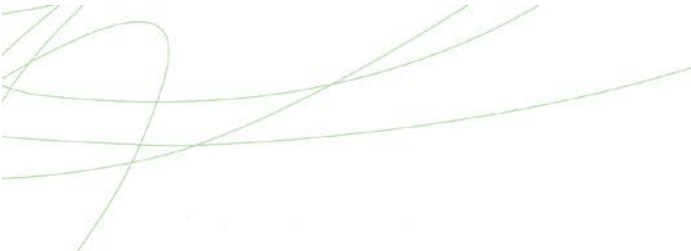
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisitet  
Varmepumpe  
Ved

**Varmepumpe:** Henter varme fra uteluft

**Ventilasjon:** Mekanisk avtrekk

**Detaljerings 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](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 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 etterisolerers 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. m<sup>2</sup>.

### **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 98 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

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

## Skoler

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



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

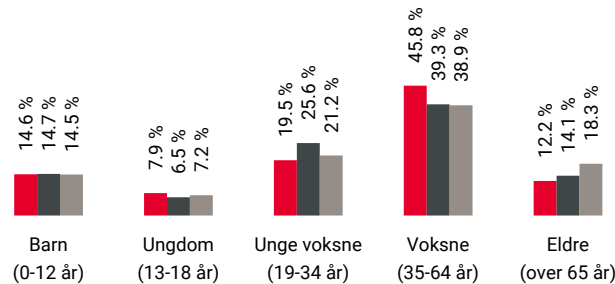
Veldig bra 85/100



## 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)<br>35 barn                | 3 min<br>0.2 km |
| Grefsentunet barnehage (1-5 år)<br>57 barn        | 3 min<br>0.3 km |
| Bjerkealleen Kanvas-barnehage (0-5 år)<br>65 barn | 4 min<br>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 naboene 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 85/100

## Sport

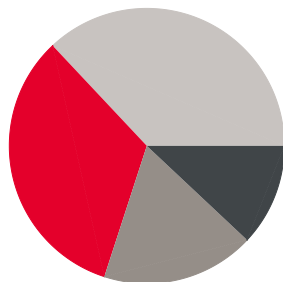
⚽ Nordre Åsen kunstgressbane 5 min 🚶  
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.4 km

⚽ Grefsen Tennishall 7 min 🚶  
Tennis 0.5 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

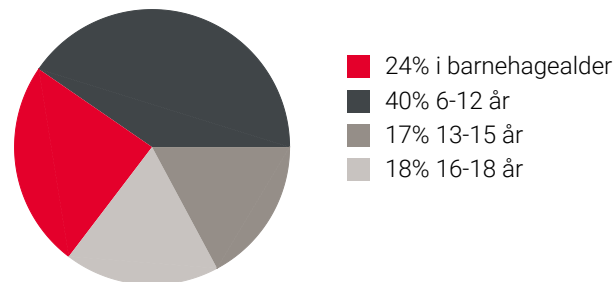
“

## 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

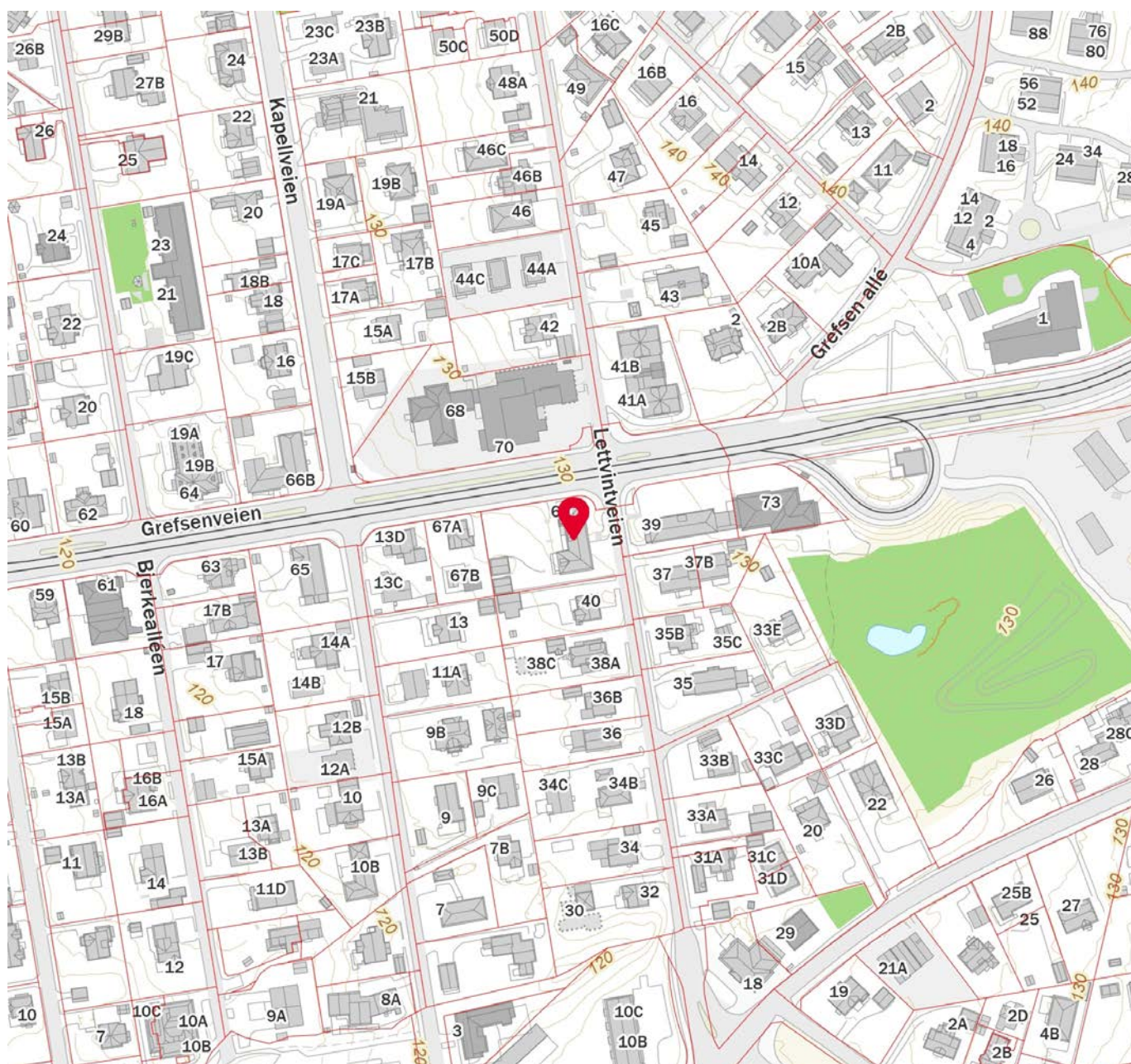
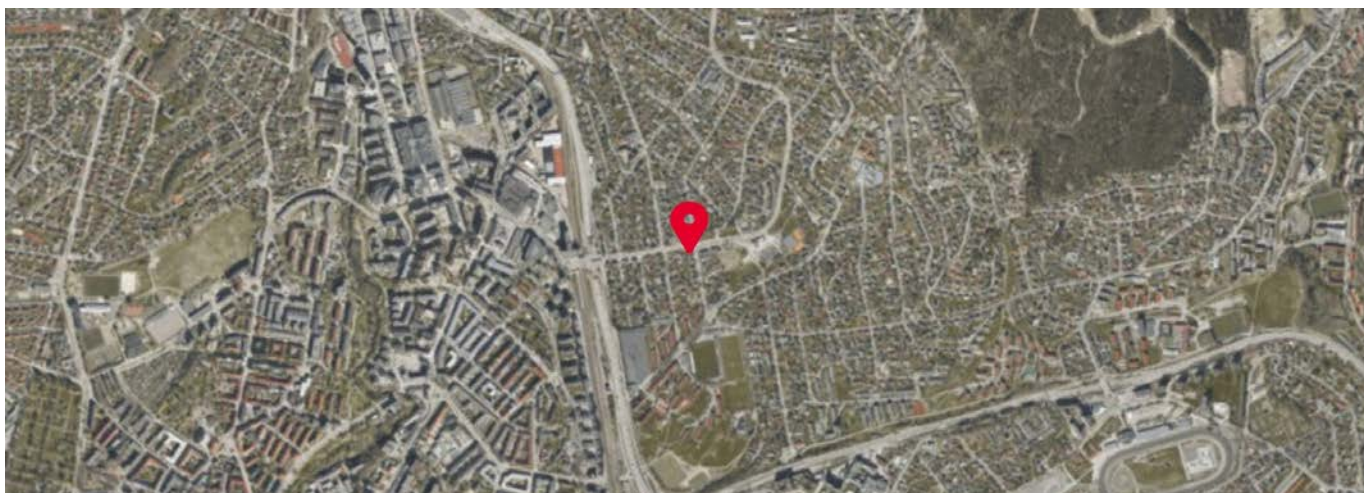


0% 47%

■ Søndre Grefsen  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

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



## TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

### GREFSENVEIEN 69, 0487 OSLO

Gnr: 75 Bnr: 167 Seksjon: 7

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 23/10/2025  
Utskriftsdato: 13/01/2026  
Oppdragsnummer: 98452  
Referansenr:



STIAN HEDELS

929 32 766

sh@tyder.no

Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.

Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

## Konklusjon tilstand

### Bebyggelse

Eierseksjon i småhus.

Leiligheten ligger over 2. etasje i henholdsvis 2. etasje og loftetasje med veranda.

Garasjeplass i felles garasje (delt med naboseksjon).

### Standard

Velholdt leilighet med normal standard.

### Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025: Renovering av bad (dokumentasjon er lastet opp i boligmappa)

### Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2025:

- Bytte av defekt inntak til ny effektbryter 125A, utført av Vito Elektro Service AS.

- Service på 2 stk varmepumper, utført av Proff Varme AS.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

## **Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1951, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

## **Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

## **Tilstandsgrad 2:**

- Ventilasjon (Wc / 2. etasje)
- Trapper
- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller
- Balkonger, terrasser ol.
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

## Befaring og eiendomsopplysninger

### Rapportdata

Kunde: Malin Mirza Stigvoll  
 Takstmenn: Stian Hedels  
 Befaring/tilstede: Eier: Malin Mirza Stigvoll , Takstmann: Stian Hedels

### Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon  
 Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
 Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 75 Bnr: 167 Seksjon: 7  
 Eiet/festet: Eiet  
 Areal: 1695.6 m<sup>2</sup>  
 Eierbrøk seksjon: 118 / 953  
 Hjemmelshaver: Malin Mirza Stigvoll og Lars Kaldhussæter  
 Adresse: Grefsenveien 69, 0487 OSLO

### Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato:      | Kommentar:                                                        | Status:                                                                                                                                            | Sider: Vedlagt: |
|-----------------|------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Eier            | 23/10/2025 |                                                                   | Opplysninger gitt av eier under befaring.                                                                                                          |                 |
| Egenerklæring   | 06/01/2026 | Signert<br>egenerklæringsskjema datert<br>04.01.2026 er fremvist. | Eiers egenerklæring mottatt på e-post.                                                                                                             |                 |
| Ambita infoland | 23/10/2025 |                                                                   | Opplysninger vedr.<br>eiendomsbetegnelser, hjemmel,<br>tomteareal og byggeår er oppgitt ved<br>elektronisk grunnbok, Ambita, Norges<br>eiendommer. |                 |

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Bygningsdata

Byggeår 1951

#### Arealer NS3940:2012

| Etasje     | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| 2. etasje  | 108              | 108                 | 0                     |
| Loft       | 21               | 21                  | 0                     |
| Sum bolig: | 129              | 129                 | 0                     |

#### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM)                       | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------|
| 2. etasje | Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom |                       |
| Loft      | Soverom, Innredet rom                     |                       |

#### Arealer NS3940:2023

| Etasje     | BRA                        |                             |                            | Åpent             |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|            | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 2. etasje  | 108                        | 0                           | 0                          | 16                |
| Loft       | 21                         | 0                           | 0                          | 0                 |
| Sum bolig: | 129                        | 0                           | 0                          | 16                |
| Sum BRA:   | 129                        |                             |                            |                   |

#### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i (internt bruksareal)                | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 2. etasje | Bad, Wc, Entré, Kjøkken, Stue, To soverom |                             |                            |
| Loft      | Soverom, Innredet rom                     |                             |                            |

#### Kommentar areal

2.etasje: Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loft: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 39 m<sup>2</sup>. Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

### Garasje

## Bygningsdata

Byggeår 1982

### Arealer NS3940:2012

| Etasje     | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|------------|------------------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje  | 17               | 0                   | 17                    |
| Sum bolig: | 17               | 0                   | 17                    |

### Romfordeling

| Etasje    | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|-----------|---------------------|-----------------------|
| 1. etasje |                     | Garasjerom            |

### Arealer NS3940:2023

| Etasje     | BRA                        |                             |                            | Åpent             |
|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-------------------|
|            | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| 1. etasje  | 0                          | 17                          | 0                          | 0                 |
| Sum bolig: | 0                          | 17                          | 0                          | 0                 |
| Sum BRA:   | 17                         |                             |                            |                   |

### Romfordeling

| Etasje    | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje |                            | Garasjerom                  |                            |

### Kommentar areal

## Leilighet

---

### Felles bygningsdeler

#### Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

#### Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i trekonstruksjon kledd utvendig med malt trepanel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekktet med takstein.

#### Innvendige bygningsdeler:

- Felles trapper i betong- og tre.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

---

### Lovlighet

#### Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning i 2. etasje.

Godkjente plantegninger samsvarer ikke med dagens planløsning i loftetasjen.

Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene. Dagens bruk av rom samsvarer ikke med godkjente byggetegninger.

Følgende avvik er registrert:

- Deler av loftstuen er byggesøkt som "kott".
- Innredet rom er ikke byggemeldt. Eier opplyser om at tidligere ekstern loftsbod ble kledd igjen og adkomst via leiligheten ble etablert.

Det vil si at dagens planløsning ikke er godkjent i kommunen, og det anbefales derfor å byggemelde loftetasjen slik planløsningen er i dag.

---

### Brannskille

#### Beskrivelse:

Det mangler brannsertifisering av dør mot fellesareal på loftet. Det er ukjent om seksjonene er oppdelt i brannceller ved en visuell inspeksjon og det anbefales videre undersøkelser av forholdet. Det må påregnes kostnader tilknyttet montering av brannsertifisert dør mot fellesareal.

---

### Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

#### Ordrett fra forskriften:

*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

### Dokumentasjon

#### Beskrivelse:

Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

---

### Trapper

*Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.*

## Trapper

|                     |                                                                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | S- trapp i tre med rekkverk i trekonstruksjon med stående spiler i metall.                                   |
| Tilstandsvurdering: | Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. |

TG: 2

## 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.*

### Vinduer

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | 2 stk vinduer med tolags isolerglass i stue, produsert i 2010.<br>Overlysvindu/takvindu med isolerglass i loft, montert i 2019 (ifølge tidligere tilstandsrapport)<br>Vinduer med trelags isolerglass for øvrig, produsert i 2010.                        |
| Tilstandsvurdering: | Det anbefales jevnlig inspeksjon og vedlikehold av takvinduet for å oppdage eventuell slitasje eller skader. Regelmessig kontroll av tetningslister, beslag og drenering reduserer risiko for lekkasjer og bidrar til å opprettholde funksjon og levetid. |

TG: 1

### Vinduer

|                     |                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Vinduer med tolags isolerglass i loft, produsert i 2001.                                                                                                                                  |
| Tilstandsvurdering: | Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. |

TG: 2

### Ytterdører

|                     |                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. |
| Tilstandsvurdering: |                                                         |

TG: 1

### Ytterdører

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Profilert dør mot fellesareal på loft.<br>Skyvedør med trelags isolerglass, produsert i 2010.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tilstandsvurdering: | Dør mot fellesareal på loft er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det er registrert utette/slitte tetningslister rundt skyvedør. Det ble ikke observert fuktskader eller tegn til vanninntrenging på befaringsdagen, men forholdet gir økt risiko for trekk, varmetap og mulig fuktopptak ved kraftig regnvær. Det anbefales å skifte ut tetningslistene for å sikre god tetthet mot luft og vann. Jevnlig kontroll og vedlikehold av listverk bidrar til å forhindre følgeskader og opprettholde dørens funksjon og levetid. |

TG: 2

### Innvendige dører

|                     |                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Profilerte innvendige dører.                                                                                                                                                                                     |
| Tilstandsvurdering: | Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.<br>Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. |

TG: 1

### Etasjeskiller

*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

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Etasjeskiller i trekonstruksjon.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>- Stue og loft.                                                                                                                                               |
| Tilstandsvurdering: | Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i stue og ca. 15 mm i loft. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. |

TG: 2

## Etasjeskiller

|                     |                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Etasjeskiller i trekonstruksjon.<br>Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:<br>- Soverom og entré.                 |
| Tilstandsvurdering: | Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. |

TG: 1

## Balkonger, terrasser, og lignende

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

## Balkonger, terrasser ol.

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16 m <sup>2</sup> . Terrassebord på tilfarergulv montert på takpapp/folie. Rekkverk i trekonstruksjon med stående panel i felt. Rekkverkshøyden er målt til 83 cm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering: | Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.<br>Vanntett sjikt har oppnådd forventet levetid, forholder øker risiko for lekkasjer og fuktpåkjenning av underliggende konstruksjon. Generelt værslitte terrassebord og rekkverk med sprekke-dannelser og malingsavflassing.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og slitasje. Det bør påregnes kostnader tilknyttet vedlikehold og utbedring av verandao/vanntett sjikt. |

TG: 2

## Pipe

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

## Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

|                     |                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Loft: Teglsteinspiper belagt med skiferstein/forblendingstegl. Feieluker montert på loft.<br>2.etasje: Teglsteinspiper og brannmur belagt med skiferstein/forblendingstegl i stue.                 |
| Tilstandsvurdering: | Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.<br>Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.<br>Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder. |

TG: 2

## Ildsteder

|                     |                                                                                  |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:        | Elementpeis kledd med skiferstein/forblendingstegl med glassdør, montert i stue. |
| Tilstandsvurdering: | Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.                              |

TG: 1

## Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig 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.

### Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2016, montert i felles vaskerom i kjeller.  
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.  
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.  
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Rørøppegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.  
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten til kjøkken og wc-rom og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG: 2

### Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stue, ett soverom (lite) og i loft.  
Avtrekk i kjøkken via ventilator.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, kjøkkenventilator i kjøkkenet er undersøkt og vurdert som tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene i alle oppholdsrom, i dette tilfellet ble det ikke registrert friksluftsventil i hovedsoverom. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

### Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.  
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles trappeoppgang.

Samsvarserklæring signert av Elfag Expert AS og datert 30.3.2019 er fremvist for følgende arbeider:  
- diverse endring av el.anlegget tilknyttet oppussing (detaljert beskrivelse i samsvarserklæring ligger opplastet i boligmappe)

Samsvarserklæring signert av Vito Elektro Service AS og datert 28.05.2025 er fremvist for følgende arbeider:  
- Bytte av defekt inntak til ny effektbryter 125A.

Samsvarserklæring signert Jonbekk Elektro AS og datert 27.10.2025 er fremvist for følgende arbeider:  
- Ombygging bad.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anleggets alder er ukjent. Tidligere eier oppgradert/byttet mye tilknyttet til leiligheten ble pusset opp i 2019. I våres eie ble el.anlegget i bad og sikringer i sikringsskapet byttet i 2025.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

### Tilstandsvurdering:

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.  
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget og manglende dokumentasjon på deler av anlegget.  
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.  
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

## Elektrisk oppvarming

### Beskrivelse:

I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: Under flisbelagt gulv i entré.  
Det er montert varmepumpe i stue og ett soverom.

### Tilstandsvurdering:

Service på varmepumpene datert 28.11.2025, utført av Proff Varmer AS er fremvist.  
Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

## 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

**Beskrivelse:** Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate i granitt med underlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert. Kjøkkenkvern er montert i kjøkkenet.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2014/2015.

**Tilstandsvurdering:** Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuksøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er registrert enkelte større hakk/fuktskjolder av skapfronter ved oppvaskmaskin, kum og skuffer. TG 2 er gitt på grunn av slitasje av innredning/fronter.

TG: 2

## 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".*

## Overflater på innvendige gulv

**Beskrivelse:** Flislagte overflater i entré. Laminatgulv for øvrig.

**Tilstandsvurdering:** Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. Det er registrert noe knirk i gulvet i loftet ved normal gange.

TG: 1

## Overflater på innvendige vegger

**Beskrivelse:** Malt brystningspanel, malt tapet, sparklet og malte plater.

**Tilstandsvurdering:** Det er registrert riss/sprekkdannelser mellom enkelte plater i loftetasjen. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

TG: 1

## Overflater på innvendig himling

**Beskrivelse:** Sparklet og malte plater.  
Himlingshøyde ca. 2,59 m målt i stue.  
Himlingshøyde ca. 2,58 m målt i entré.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

## Fast inventar

**Beskrivelse:** Skyvedørsgarderober med speilfronter i entré.  
Skyvedørsgarderober med glatte fronter i ett soverom.  
Skyvedørsgarderober med speil- og glatte fronter i ett soverom.

**Tilstandsvurdering:**

TG: 1

## Våtrom - Bad/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. 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.

## Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2025.  
Dokumentasjon er fremvist. Eier opplyser om at alt av nødvendig dokumentasjon er lastet opp i boligmappa.

## Våtromsgulv - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.  
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG: 1

## Våtromsvegger - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Overflater på innvendig himling - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Fast inventar, generelt - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap, veggskap og høyskap med glatte fronter.  
Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

## Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.  
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.  
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.  
Stoppekraner til badet er lokalisert i fordelerskapet.  
Avløpspumpe tilknyttet toalett.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 0

## Elektrisk oppvarming – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 0

## Ventilasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte montert i himling.  
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

## Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering:

TG:  
IU

## Wc

*Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.*

## Fast inventar – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Servantskap med glatte fronter.  
Speil over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

## Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. Ved tidspunkt for oppføring av boligen var det ikke krav om automatisk vannstopper. Det anbefales likevel at dette installeres, da forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG: 1

## Ventilasjon – Wc, 2. etasje

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himlingen.

Tilstandsvurdering: Det mangler luftespalte under dør, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.  
I referansenivået for denne rapporten er det angitt at det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk.  
Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.  
Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

TG: 2

## Garasje

### Generelle opplysninger

Beskrivelse: Frittstående garasje i trekonstruksjon. Betong mot gulv. Yttervegger i trekonstruksjon. Takkonstruksjon i tre, tekket med papp/folie. Eldre vippe garasjeporter. Veggene er isolert innvendig.

Tilstandsvurdering: Seksjonene disponerer en del av garasjen.  
Garasjen er en enkel sidebygning og er derfor ikke tilstandsvurdert i denne rapporten.  
Kostnader tilknyttet vedlikehold bør påregnes

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

## Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenstående brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

### **Areal:**

NS 3940:2023

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

### **Erfaring- og kompetansekrav:**

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

### **Gyldighet:**

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

### **Rettigheter:**

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



**Skatteetaten**

Dato  
13.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 75          Bnr 167          Fnr 0          Snr 7

### **Eiendommens adresse:**

Grefsenveien 69, 0487 OSLO

### **Formuesverdi for inntektsåret 2024:**

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Som primærbolig:   | kr 2 360 908 |
| Som sekundærbolig: | kr 9 443 632 |

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

cf. sket. dat. 13/9-15

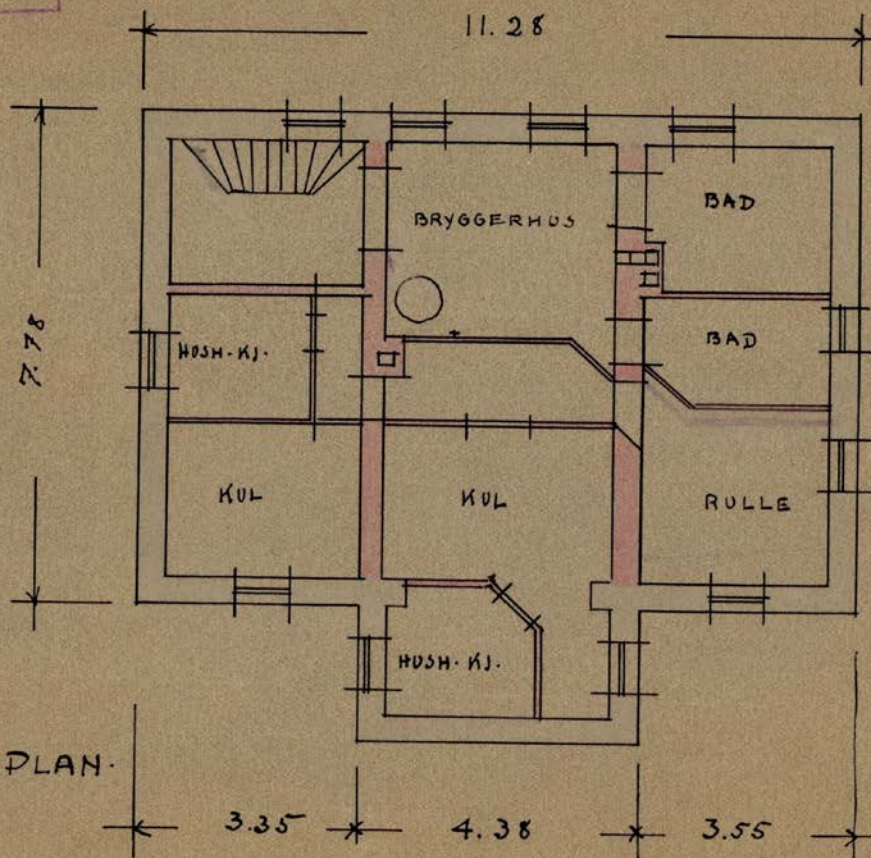
FOR. HR. TOLDKONTROLLØR. C. JENSEN

BYG. S. JENSEN

GREPSEN.

629.1914

12



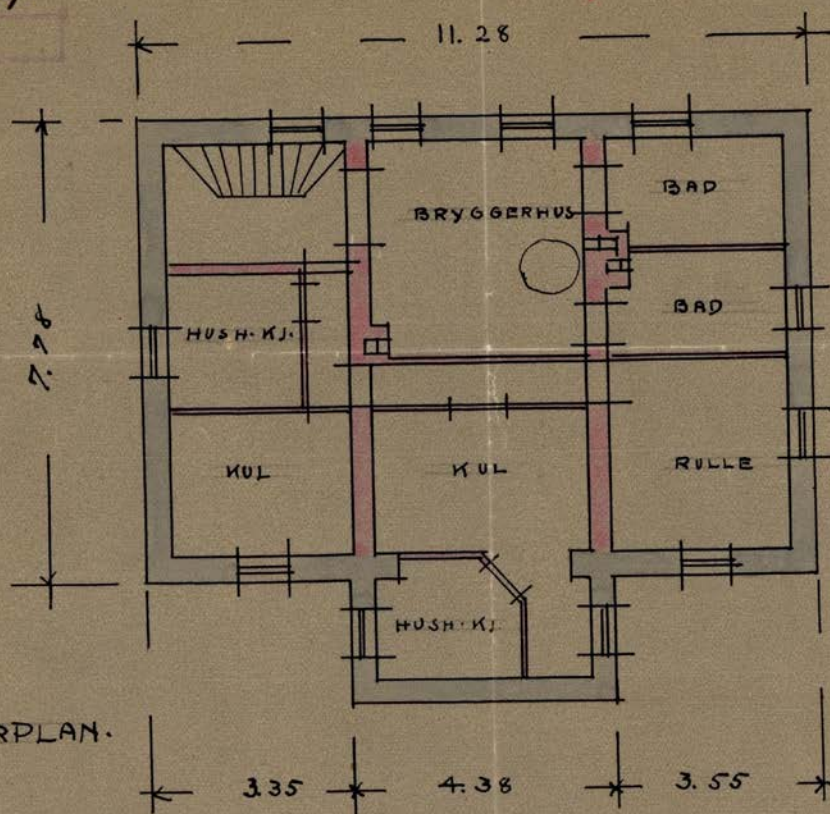
KJELDERPLAN.

FOR MR. TOLDKONTROLLØR C. JENSEN

GREFSEN

*apr. sk. det  
30/8-15*

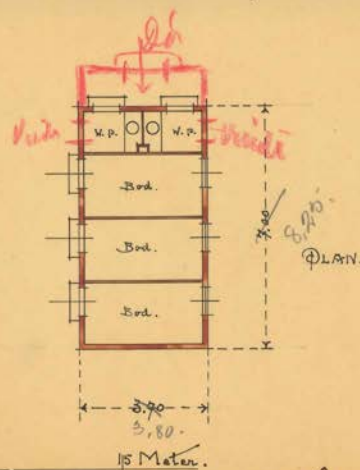
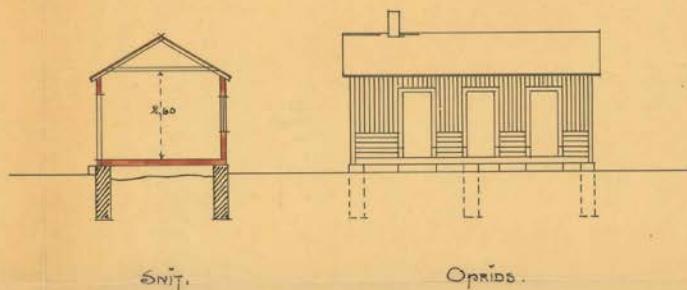
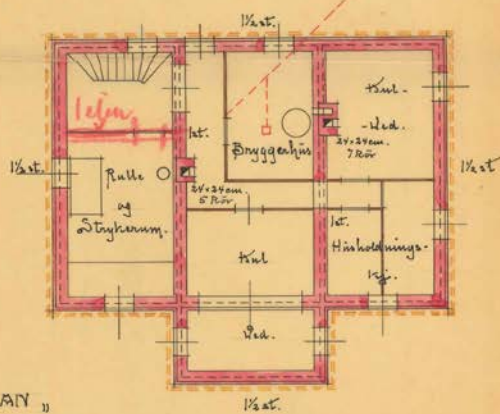
BYGGEREGULERING  
1910  
No. 629-1914  
Blad 10



NY. KJELDERPLAN.

„G<sup>r</sup> TOLDKONTROLLØR O. JENSEN“

WILLA & UTHUS,  
GREFSEN.  
„Nr 15 lil gate 362.“



Carl A. Samuels.  
October 1914.

Bt. 4.

629-1914

6

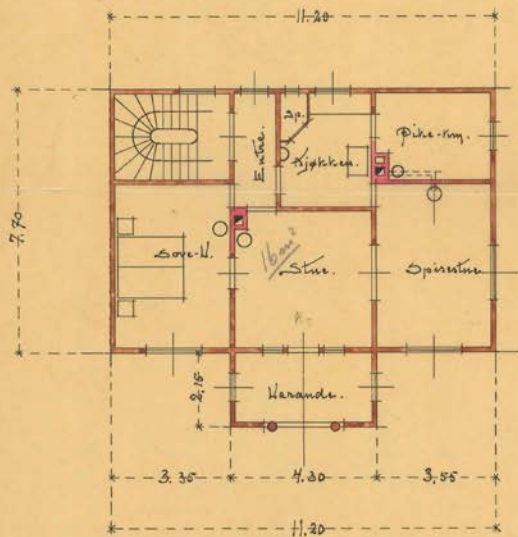
AKTUELT

„TOLDKONTROLLØR O. JENSEN“

VILLA & UTHUS.

GREFSEN.

„17.15 til gade 062.“



„PLAN AN II ETAGE“



„FACADE“

Carl S. Hansen  
Oktober 1914

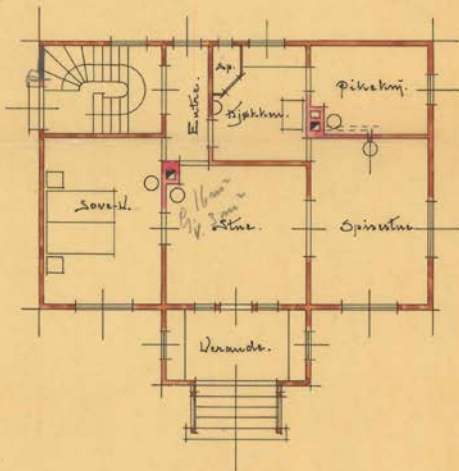
629-1914  
5

»  TOLDKONTROLLØR O. JENSEN »

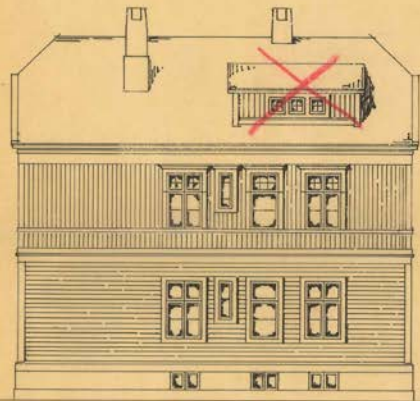
VILLA & UTHUS.

GREFSEN.

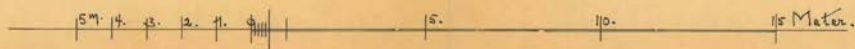
Nr 15 til gade 362.



» PLAN AV 1. ETAGE »



BAG-FRONT.

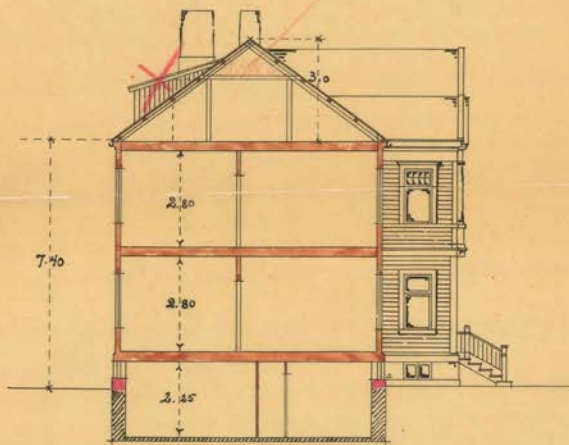


Carl A. Lamm  
Okt. 1914.

Bl. 3.

„*SR* TOLDKONTROLLØR C. JENSEN „

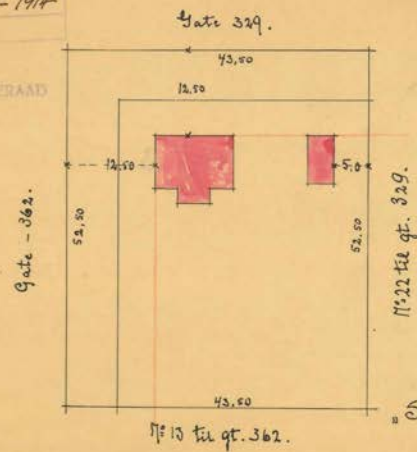
WILLA & UTHUS,  
GREFSEN.  
N<sup>o</sup> 15 til gate 362.



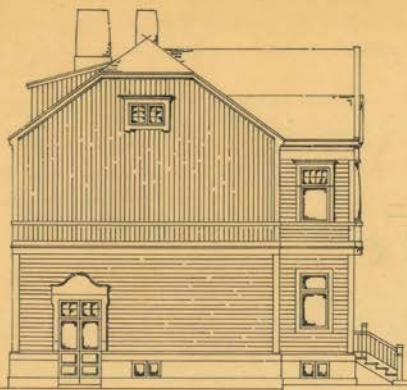
„GJENNEMSNIT „

629-1914  
3

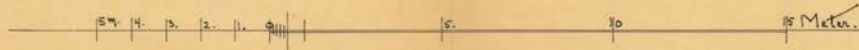
VEIERSTADT



„SITUATION 1/500 „



„SIDEFÅRDE „



Carl A. Hamann  
Oktober 1914.

## Bygge-anmeldelse.

BYGNINGSKOMMISSIONEN  
AKERS HUSBYGGERE  
J.-No. 629-1914  
Bilag 2

Bygningskommissionen har under 21de juni 1899 for anmeldelse angaaende nybygning, til- og paabygning samt hovedreparationer vedtat dette schema (nr. 1), som av anmelderen skal nøiagtig utfyldes for hver post, og indleveres med bilag i 2 eksemplarer tillikemed anmeldelsesgebyr. For de poster, som ikke vedkommer det anmeldte arbeide, anføres dette uttrykkelig. Alle maal, som er nødvendig for at prøve byggerkets lovmedholdighet, skal være indskrevet i tegningerne og angit i teksten. I planerne maa det anvendte materiale for vægger være betegnet paa kjendelig maate, f. eks. særskilt for murverk, bindingsverk, træ, rabiz, monier, beton osv. I facadetegning og snit angis det bestemte plan for gaardsplads, fortoug og likeledes dybde for kjeldergulv, area og fundamenter, alt tydelig med indskrevne maal, særlig dybden ved alle nabogrænser. Endvidere bygningens og etagernes høider m. v. Det ene sæt tegninger skal være utført paa lærret og datert samt signert. Anmeldelsen indsendes gjennom bygningsinspektøren.

J.-nr.

Til

bygningschefen.

I henhold til bygningslovens § 25 anmeldes herved, at efternavnte byggearbeider agtes utført paa

**Matr.-nr.** 15 til gate 362 Grefsen oppførende villa-  
og iuthusbygning.

§ 25. Passus 1.

Passus 2 litr. a. Fortegnelse  
over vedlagte tegninger og  
bilag, kfr. § 46 passus 3,  
§ 52 og § 68 passus 2.

Hermed følger: Situationsplan, sidefacade  
og gjennomsnitt blad 1 av villa. Blad 2 viser  
kjelderplass av villa samt plan, snitt og oppriss  
av iuthusbygningen. Blad 3 viser 1<sup>ste</sup> etg. plan  
og gaardsfacade. Blad 4 viser 2<sup>den</sup> etg. plan  
og hovedfacade samt ausværsforklaring  
Blad 5 utfordigst i 2 bilage, tilsammen 10 blade.

Litr. b. Forklaring over ar-  
beidet, kfr. §§ 71 litr. b,  
73, 74, litr. 2, 78, 84 m. 4  
og beskrivelse over grun-  
dens beskaffenhet, kfr. §§  
76 passus 2, 78, 88 og 89

Bygningen indredes til vaaningshus med 1  
leilighet i hver etage. Den består av 3  
værelser, kjøkken, kjøkken og entre. Foruten  
hovedbygningen oppføres iuthusbygning som  
situationsplanen nærmere antyder. Den  
indredes til bods og 2 særskilte avstikker.  
Gründens beskaffenhet haard lere. Villan  
oppføres av laftetømmer ca. 13 cm. og beklades utv. med  
1" bord, indvendig av 3/4" bord.

Litr. c. Byggelinje. Avstand  
fra reguleringslinje. Pas-  
sager. Villabyggelse, kfr.  
§ 6 passus 5, 6, 7, 8, 9  
og 10.

De gjældende bygge- og reguleringslinier  
befølges.

~~Litr. d. Stabilitetsberegning~~  
~~for konstruktioner og~~  
~~materialer, kfr. §§ 57, 58,~~  
~~58 og 59.~~

§ 11. Gatens oparbejdelse.

Gaternes oparbejdelse udenfor tombeus  
længder sker ifølge nærmere bestemmelse.

§ 30. Passus 1 og 4. Gatens bredde,  
kfr. § 6 passus 3, forhusets  
høide.

Gaternes bredde  $\approx 15,00$  meter.

Passus 7. Side- og bakbyg-  
ningers høide, likeoverfor-  
liggende bygningers høide,  
gaardsrummets tvermaal  
og middelhøide under ga-  
ten.

Husets høide gennemsnitlig 7.40 meter.

Uthüsbeggn. høide ca. 2.75 m.

Gaardsrummet noget høiere end gaterne.

§ 31. Passus 1. Afstand fra nabo.

Uthüsets afstand fra nabo  $\approx 5,00$  m.

§ 39. Kloakledning og kummer.

Anmeldelse for vand- og kloakledning  
indsendes med autoriseret rørlægger.

§ 40. Passus 1, 2 og 6. Uover-  
dækket gaardsrums størrelse,  
bebyggelsens areal, kfr. § 94.

Gaardsrummets størrelse er mer end  
tilstrækkelig.

§ 41. Passus 1. Fundamentets  
dybde, dimensioner, beskaf-  
fenhet og udførelse.

Bebyggelsens (villaeus) flateindhold  $\approx 95,48 \text{ m}^2$

Uthüsets flateindhold 25,90  $\text{m}^2$

Bygningens fundamenter støpes i beton  
med de tykkelser snittegringen viser.

Passus 3. Isolation.

§ 42. Passus 1 og 2. Etagehøider,  
rummenes gulvflade og lys-  
areal.

Asfaltpap under  $1\frac{1}{2}$  bjælkelag.

2 etager. Alle med 2,80 m. høide i færdig  
stand. Højderen 2,25 m. i lyset.

Passus 3. Beskyttelse mot  
kulde for lofts- og port-  
rumsværelser.

Rummene's gulvflader og lysforhold i  
overensstemmelse med loven.

Portrum finnes ikke.

Passus 5, 6 og 7 og § 43  
passus 1 d. Ventilation,  
overlys.

Rommene ventileres paa forlangende.

~~§ 43. Passus 1 litr. a og b. Kjøle-~~  
~~stuer til varigt ophold for~~  
~~monnesker, kfr. § 41 passus 1~~  
~~Passus 1, litr. c. Arealer, kfr.~~  
~~§ 48 passus 1~~

§ 45. Passus 1 og 2. Hovedind-  
gang og indkjørsel.

Hovedindgang fra gate 362 i lovlig bredde.

~~§ 46. Passus 1. Lysgaarde.~~

~~Passus 2. Antal heisbaner~~  
~~med særskilt anmeldelse~~

§ 47. Passus 1, 2, 3 og 4. Indvendige trapper. Bredde. Stigningsforhold. Hovedtrappens bredde imellem rækverk.

Passus 10. Fritrapper.

§ 48. Passus 1. Utvendige trapper, fremspring og højde, kfr. § 6, passus 3. Kjældernedgange.

~~Passus 2, kfr. § 42, lit. a.~~  
~~Atræer, fremspring, udtræ~~

§ 49. Passus 1. Takvinkler.

Passus 2. Takformer.

§ 50. Utladning af hovedgesims.

§ 51. Tækning.

§ 53. Balkonger, karnapper, portaler.

§ 56. Skur af træ. Grundflade. Højde. Øiemål.

~~§ 58. Passus 1. Bygning for stort antal mennesker.~~  
~~Passus 2. Rum bestemt til~~  
~~ildstokkende stoffer, kfr. §~~  
~~lit. b.~~

§ 59. Passus 1. Lokumer.

~~Passus 2. Stald, fjer, gyldehus.~~

§§ 61, 62 og 63. Indhegning, rækverk og avvisere.

~~§ 65. Skorstensrør, antal, dimensioner.~~

§ 66. Lodrør, antal, dimensioner.

~~§ 67. Anbringere.~~

~~§ 68. Passus 1. Fabrikrør, type.~~

~~snit, dimensioner, grundmure~~  
~~leding.~~

Bygningen har 1 hovedtrapp der ledes fra kælderen til loft.

Trappens frie passage = 1.00 m.

Stigningsforhold lodrig.

Kjældernedgang som nævnt ovenfor.

Almindelig takkonstruktion.

cirka 0.30 cm.

Flad rød taksten.

Veraude paa hovedfacaden anordnes.

Uthuset opføres af bindingsværk og beklædes udvendig med panel. Det indredes til boder foruden W.C. anlæg.

indredes i uthuset til hver leilighed med tørvestrø. For ventilation sørges rigeligt.

Torsten indhegnes med gjerde der males.

2 stk. 0.24 x 0.24 cm. ildrør med tilhørende 8 kakkalovne, 2 komfurer, 1 bryggepande og 1 strykeovn anbringes.

§ 71, litr. b. Opvarmingsappa-  
rater, kfr. § 90 og § 74,  
passus 1.

*Der anvendes almindelige ovne  
og komfurer.*

Litr. d 1. Bakerovn og lign.,  
kfr. § 90.

§ 72. Gasovne.

§ 73. Dampkedler. Størrelse,  
hestekraft, kfr. § 90.

§ 75. Passus 2. Trukne røkrør.

§ 76. Passus 2. Ildsfarlige anlæg  
bilagt med beskrivelse, kfr.  
§ 25, passus 2, litr. b.

§ 78. Industrielle anlæg med be-  
skrivelse, kfr. § 25, passus 2,  
litr. b.

§ 84. Fyld i væggen og stubbeloft.  
kfr. § 25, passus 2, litr. b.

*Anvendes til lere.*

§ 87. Isolation av jernkonstruk-  
tioner.

*Finnes ikke.*

Bevidnelse fra den ansvarshavende *i 2 eksemplarer* vedlægges.  
Dette byggearbejde er overensstemmende med paabud i lov av 27de mai 1887 angaaende  
naboeiendomsforhold dens § 3, anmeldt for vedkommende naboer.

Kristiania den *3 november 1914*

Eier:

*Caroline Bruun*

Anmelder:

*Carl A. Aamau.*

Adresse:

*Købstadgaten 9*

Adresse:

*Marthaäusensgt. 6.*

Ansvarshavende:

*W. Mathisen*

Adresse:

*Teatergaten 1*

H. Mathisen

Byggeste  
Tilføjet 11/69

17/9-15

Christians den 15de sept. 1915

Realtyskriver

|              |          |
|--------------|----------|
| EYESCHENDEFE |          |
| J-No         | 629.1914 |
| Dag          | 11       |

Til bygningsskriver i Ålesund

sk. p. m. 10. år 107, tone 11. gale 822. Gysen  
helt. hellekristallin Jensen

Tilføjet følger til anmeldelse og bygningsskriver  
Som de fremgår af bygningen, der er bygget  
helt af sten og jernstænger, og gives der under-  
skiltet af hellekristallin i bygningen

Arbejdet  
H. Mathisen  
T. Rasmussen

Godkendes 23/9 1915

Rev. 27/9-15.  
Ej.

No. 629-1914

Dag 1.

Ansøgt: Bygm. S. Mathisen.

## Ekspeditions-Dokument

angaaende

Værningshus og uthus

Eier:

Carotus Jensen

paa gr.-no.

75

br.-no.

167

Grefsen

Parcel no.

15

til gate no.

362

Indlevert

4. november 1914

Attestert af

26 februar 1917.

518-13-1914

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemærke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, maa hvilende servituter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den

5

november 1914

Fno.

Intet at bemærke.

Akers opmålingschefs kontor, den 11 november 1914

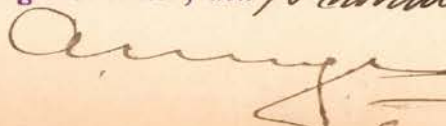
518.13.

Sigurd Wiethoffen

F. Mathisen's bygningsordren under henvisning til de paa situationsplanen indtegnede byggelinier som maa bekræftes. Ordren for maastræerne maa være mindst 4 m.

Skal kostene for samt forbruger for gæstgæsthuset nedlægges.

Akers overingeniørkontor, den 13 november 1914



E. Löffner

629/1914

Oversendes Akers ærede helseraad  
Akers bygningschefs kontor 16. november 1914

for bygningschefen

P. Solberg

27/11/14

Ordførerens avgjørelse:

Tilbakesendes det ærede bygningsvæsen.

Verandaen og balken paa være aapen fortill.

Ellers intet at bemærke. Privetregler vedlægges.

Akers helseraad 17/11 1914.

*[Signature]*

I henhold til paategningerne approberes anmeldelsen paa følgende betingelser:

Langs vaaningshusets yttermurer maa utvendig anbringes 2 rader drønsrør med godt fald og avløp. Drønsrørenes høieste punkt maa ligge mindst 5 cm. under laveste kjældergulv. Ytermurene maa utføres av haardbrændt sten i cementmørtel; mot jordsmon maa murene cementeres og tjæres. Bjelkebærende vægger og trapperumsvægger maa i kjælderens understøttes av 1 stens mur. Samtlige kjældermurer maa fundamenteres paa saale av tilstrækkelig størrelse. Taket i bryggerhus paa pudses.  $\frac{1}{2}$  stens brandmur godkjendes ikke som bjelkebærende væg. Vinduernes lysflate maa være mindst  $\frac{1}{10}$  av gulvflaten. Verandaen maa fortill være helt aapen, uten glas av hensyn til den indenfor liggende stue. Hovedindgangsdørens bredde i lyset skal være mindst 1,25 m. og høiden mindst 2,25 m.

Takkvisten er stridende mot bygningslovens § 36.5 og tillates ikke anbragt. Komfurerne vil neppe kunne faa forskriftsmæssig avstand fra trærk. Da uthusbygningen kommer til at ligge i byggelinien mot gaten, forlanges hel grundmur. Privetavlukkerne maa ikke ha dør direkte ut mot det fri, der maa anordnes lukket forgang. Priveterne maa indrettes efter reglerne. Faste redningstauge maa anbringes efter bygningsvæsenets paa-visning. Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

Akers bygningschefs kontor 26 november 1914.

Meddelt 26/11-14.

Gj.

*Joh. S. Münch*

*Mr. Dr.*

629/1914

Tilskr. Mathisen 8/9-15 gj. angaaende forslag til understøttelse av  
væggen mellem spisestue og pikeværelse samt væggen mellem stue og kjøkken.

Kjelderplanen av 13 september 1915-  
gadkjenner.

Akers bygningschefs kontor

24 september 1915

medd. 25/9-15.

gj.

Joh. S. Munch

Da bygningen er 2 etager med valmet tak fra hanebjælke-  
laget kan dragendet av 16/11-15. (bilag 13) ikke indvilges.

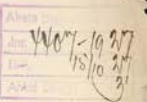
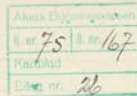
Gavlveggene paa loftet maa utføres efter bygningslovens  
bestemmelser for yttervegge i vaaningshuse.

Akers bygningschefs kontor 24 december 1915.

Medd. 24/12-15.

Gj.

Joh. S. Munch



Mr. Bygningsskriveren i Akershus!

ad. Grefsen 69.

Kan tillædes sig hermed at anmelde til g. overbygning i  
hush. til smst. bygning i 2 etageplaner.

Huset opføres som bindingsværk med 4 paneler og pap  
i hush. til g. dets bekvemhed.

Grundens alder er 40 cm. Beton, smst. at smst. bælter  
med Goudron, og i samme dybde som sidetbygningerne, hvilket  
dræningerne kompromiseres.

Isolationen forvigtigt ligger på smst. liggende.

Bygning nye i liggende, smst. opføres elektrisk.

Samtidsanlæggene anmeldes fremkommet paa anden del  
er bestemt, liggende med husene til Husevæsenet.

som her:  
Rasmus Johansen

Skrevet  
den 16. 10. 1907  
H. Kristensen

*Sigs amt. fm 2 Prægeet Brevet indsendt.*

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| G.nr. <i>75</i>     | B.nr. <i>167</i> |
| Kartblad            |                  |
| Bilag nr. <i>25</i> |                  |

AKERS KOMMUNE  
BYGNINGSCHFEN

|                        |
|------------------------|
| L.nr. <i>407. 1927</i> |
| Dat. <i>15/10 27</i>   |
| Antal bilag <i>3</i>   |

*Bindingsværk.*

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende *tilbygning til værningssthus med brikker.*

*Komm. Bjørn Johnsen,*

Eier:

adr.

*Grefsenveien 69.*

*Grefsenveien 69.*

Sted:

Parcel nr.:

av

Tomt nr.:

til

Ansvarshavende:

*Tømmerm. Paul Jobraaten,*

*Grefsen.*

Adr.

Veierklæring indkommet:

Gebyr:

Færdigattest:

Anmelder:

*Komm. J. Andersen,*

adr.

*Raskvej 14.*

Akers Helsestads stempel

Akers Reguleringsvæsenstempel

*Jnr. 660. B. 27*

Bilag nr. *1.*

REGULERINGSCHEFEN

248  
J. A./771927/1928.

Tilbakesendes herr Reguleringschefen.

Ny plan, ellers intet at bemerke.

Akers opmaalingsscheffs kontor, den 19. november 1927.

Sigvinn Løffing

Jnr. 660-B

Gnr. 75 bnr. 167. tomt 69 til Grefsenveien (Grefsen villastrøk)  
Vestre Aker distrikt. I beltet

Tilbakesendes herr bygningschefen. Tilbyggets beliggenhet som angit med rødt paa situationsplamen bilag 28 kan godkjendes i byggelinjen mot Grefsenveien.

Den for strøket gjældende minsteavstand til nabogrænse er 5 meter for bindingsverk.

Beliggenheten forutsettes paavist i marken av opmaalingsvæsenet.  
Spceielle bemerkninger: Man gjør opmerksom paa den forvirrede takløshing.

248  
Akers reguleringscheffs kontor, den 5 December 1927

S. Løffing

Om tilbygging til vogningshus paa gnr. 75, bnr. 167, Grefsenveien 69, V. Aker, tilhørende kjøbmand Bjarne Johnsen.

75.            167.            S.  
32.

februar 1928.

Ad. forandringsarbeider ved eldre bygning paa gnr.75,  
bnr.167, Grefsen, tilhørende kjøbmand Bjarne Johnsen.

---

Anmeldelse med tegning - bilag 32 - approberes paa betingelse  
av at utvendige skråbånd ved den nye dør anbringes efter konferanse  
med bygningsinspektøren.

Forøvrig efter bygningslovens bestemmelser.

Erklæring fra ansvarshavende maa innsendes.

Bygningschefen i Aker den

24

februar 1928.

*Joh. L. Munch*

24

Sent /2.28.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Byggestart

KOPI

Meling Bygg A/S  
Garaneset  
4230 SAND

Dato: 04 MAY 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200103500-2  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENVEIEN 69

Eiendom: 75/167

Tiltakshaver: Erik Wolff Larsen

Adresse: Grefsenveien 69, 0487 OSLO

Søker: Meling Bygg AS

Adresse: Postboks 53, 4239 SAND

Tiltakstype: Flermannsbolig

Tiltaksart: Vesentlig endring/repasjjon

### TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - GREFSENVEIEN 69

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 95 b.

Søknaden omfatter utvidelse av leilighet i 2.etg. til å inkludere del av loft. Det etableres ny intertrapp, samt ny ark mot vest.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 c og § 95 b godkjennes søknaden, vedlagt:

- tegning nr. 1, 2 og 3,
- kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og forøvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger dispensasjon fra etasjetall i brev av 23.11 2000, saksnr. 200011148.

Nødvendig nabosamtykke foreligger.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak, etter at vedlagte faktura er betalt.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

*Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.*



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 24 94

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

**Søknaden:**

Søknaden omfatter utvidelse av leilighet i 2.etg. til å inkludere del av loft. Det etableres ny internttrapp, samt ny ark mot vest. Tiltaket vil ikke medføre overskridelse av BTA.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Gjeldende reguleringsplan er S-2864, de midlertidige bestemmelsene, stadfestet 14.05 1986.Eiendommen er regulert til bolig.

**Estetiske krav:**

Ytre endringer omfatter kun en ny ark mot vest. Tiltaket skaper balanse/symmetri i fasaden. Plan- og bygningslovens § 74.2 anses ivaretatt med dette tiltaket.

**Kontrollplan for prosjektering:**

Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent med følgende tilføyelse:

- at det er prosjektert for TEK § 7-33 (konstruksjonssikkerhet).

**Kontrollplan for utførelse:**

Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

**Dispensasjoner:**

Plan- og bygningsetaten har gitt dispensasjon fra etasjetall i brev av 23.11 2000.

**Avfallsplan:**

Det vises til godkjent forenklet avfallsplan.

**Igangsetting****Ansvar:**

Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.

**Kontroll:**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

**Ferdigstillelse**

Når arbeidet er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

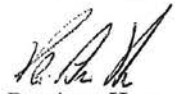
**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Byggestart

Seksjon byggesøknad



Per-Arne Horne  
seksjonsleder



Mari-Helene Slagsvold  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Godkjente kontrollplaner

Godkjente søknader om ansvarsrett

Godkjente tegninger

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Håndblad 88-4010

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Tiltakshaver

VAV v/sentralarkivet



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest

Meling Bygg AS  
Postboks 53  
4239 SAND

KOPI

Dato: 12 OKT. 2001

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200103500-5  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anne Berit Raae

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENVEIEN 69

Eiendom: 75/167/0/0

Tiltakshaver: Erik Wolff Larsen

Adresse: Grefsenveien 69, 0487 OSLO

Søker: Meling Bygg AS

Adresse: Postboks 53, 4239 SAND

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

### TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt tillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a) og 95 godkjennes søknad om endring; og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endring av ansvarsrett:

Meling Bygg SAM 040.1, UTF 040.1 og KUT 040.1 endres til:

Byggmester Karl Otto Holgersen SAM 040.1, UTF 040.1, og KUT 040.1.

Tillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne søknad etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.



Plan- og bygningsetaten  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Ansvar:**

Tas med når det f.eks. kreves nye foretak/fagområder.  
Meling Bygg SAM 040.1, UTF 040.1 og KUT 040.1 endres til:  
Byggmester Karl Otto Holgersen SAM 040.1, UTF 040.1, og KUT 040.1.

**Klageadgang:**

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse for høyere myndighet innen 3 uker. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling Vest  
Seksjon byggesøknad

  
Britt Eikholt  
seksjonsleder

  
Anne Berit Raae  
saksbehandler

**Vedlegg:**

Godkjent søknad om ansvarsrett  
Godkjent søknad om lokal godkjenning for foretak  
Endret søknad om ansvarsrett og kontrollerklæring for PRO og KPR 040.1 Meling Bygg AS  
Orientering om klageadgang.

**Kopi til:**

Byggmester Karl Otto Holgersen, p.b.163, 4295 Vedavågen.  
Tiltakshaver



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

Erik Wolff Larsen  
Grefsenveien 69

0487 OSLO

KOPI

Dato: 1 JULI 2007

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200103500-8  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

Byggeplass: GREFSENVEIEN 69

Eiendom: 75/167/0/0

Tiltakshaver: Erik Wolff Larsen

Adresse: Grefsenveien 69, 0487 OSLO

Søker: Meling Bygg AS

Adresse: Postboks 53, 4239 SAND

Tiltakstype: Enebolig

Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

---

**FERDIGATTEST**

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

**PLAN- OG BYGNINGSETATEN**

Byggestart

Tilsynsprosjektet

Kjell L. Stølan  
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim  
saksbehandler

Kopi til: Byggmester Karl Otto Holgersen, Postboks 163, 4295 Vedavågen



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse:  
Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20  
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



OSLO KOMMUNE  
Plan- og bygningsetaten

NOTATBLAD

|                                            |  |                                |
|--------------------------------------------|--|--------------------------------|
| Arbeidssted<br>(Matrisenummer,<br>adresse) |  | Journalnr.<br><b>200103500</b> |
| Arbeidets og<br>bygningens art             |  | Innlevert                      |
|                                            |  |                                |
| Byggherre                                  |  |                                |
| Anmelder                                   |  |                                |

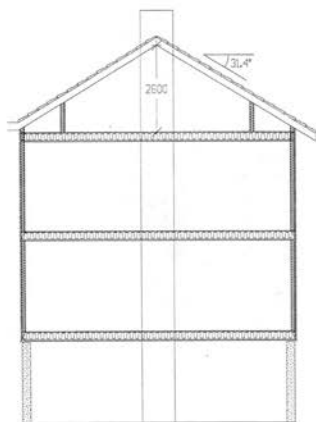
|    |   |    |  |    |  |    |  |    |  |    |  |     |  |  |  |  |  |  |
|----|---|----|--|----|--|----|--|----|--|----|--|-----|--|--|--|--|--|--|
| 1  | ✓ | 16 |  | 31 |  | 46 |  | 61 |  | 76 |  | 91  |  |  |  |  |  |  |
| 2  | ✓ | 17 |  | 32 |  | 47 |  | 62 |  | 77 |  | 92  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |  | 11 |  | 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 16/5-2001

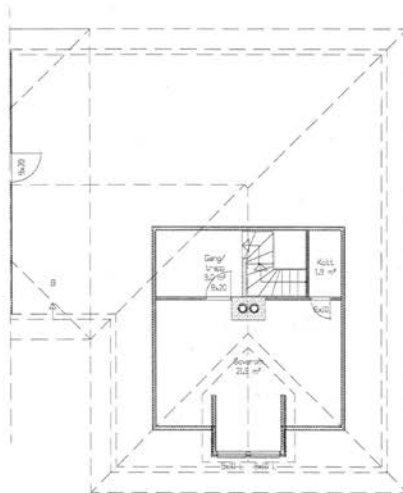


2

|                                                                                                                                                   |                                                    |  |                                              |  |                            |  |                            |  |                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|--|----------------------------|--|----------------------------|--|----------------------------|--|
| <br><b>MELING</b><br>BYGGKONSTRUKSJON AS<br>060315<br>82790200 | <b>Erik Wolff Larsen</b><br>Grefserveten 9<br>OSLO |  | <b>Plan 2. etasje</b><br>Audun Skole<br>OSLO |  | 30.03.01<br>1 : 100<br>501 |  | 30.03.01<br>1 : 100<br>508 |  | 30.03.01<br>1 : 100<br>508 |  |
|                                                                                                                                                   | VEILEDINGSNR. TIL SØKNAD 14                        |  | DATA DESIGN SYSTEM                           |  | 501                        |  | 508                        |  | 508                        |  |



SNITT B-B



1

|                                                                                                                                   |                   |     |                    |      |                            |  |                            |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----|--------------------|------|----------------------------|--|----------------------------|----------------------------|
| <br>MØLING<br>BYGG AS<br>4230 SAND<br>52700200 | Erik Wolff Larsen |     | Plan løft og snitt |      | REV. REVISJONS LISTE       |  | SEN                        | DATA                       |
|                                                                                                                                   | Grefseveien 9     |     | Audun Skole        |      | Dato: 30.03.01             |  | Opp                        | Opp                        |
|                                                                                                                                   | OSLO              |     | OSLO               |      | Kontaktperson: [Signature] |  | Kontaktperson: [Signature] | Kontaktperson: [Signature] |
|                                                                                                                                   | Rehabilitering    |     | DATA DESIGN SYSTEM |      | Skala: 1 : 100             |  | Skala: 1 : 100             | Skala: 1 : 100             |
| VEDLEGG NR. 1                                                                                                                     |                   | 502 |                    | P508 |                            |  |                            |                            |



mot vest



mot sør

3

|                         |  |                   |  |                    |  |          |  |          |  |          |  |
|-------------------------|--|-------------------|--|--------------------|--|----------|--|----------|--|----------|--|
| MELING                  |  | Erik Wolff Larsen |  | Fasader            |  | 30.03.01 |  | 30.03.01 |  | 30.03.01 |  |
| BYGG AS                 |  | Grefsenveien 9    |  | Audun Skjele       |  | OSLO     |  | OSLO     |  | OSLO     |  |
| 4230 SAND               |  | OSLO              |  | OSLO               |  | 75       |  | 167      |  | 1 : 100  |  |
| 52790290                |  | Rehabilitering    |  | DATA DESIGN SYSTEM |  | 503      |  | P508     |  | P508     |  |
| VEILEDINGSN. TIL SØKNAD |  | 33                |  | 33                 |  | 33       |  | 33       |  | 33       |  |

# 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<br>(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, beskæring 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.

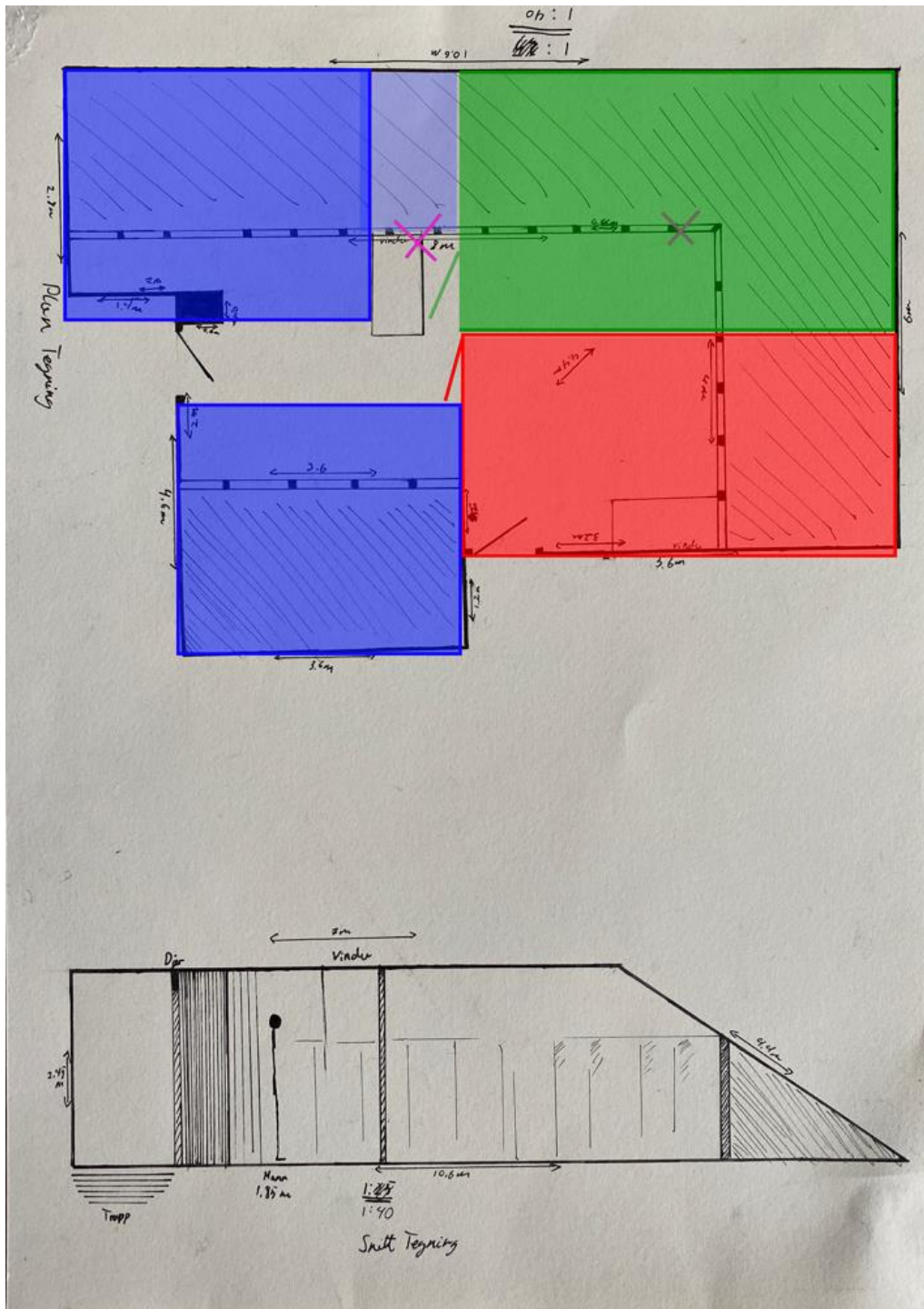
Innkjørsel til gårdsplass nedre del og øvrig felles adkomstvei til bolig, samt annet fellesareal i tilknytning til disse, er boligseksjonenes ansvar med hensyn til vedlikehold og snøfjerning.

**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 varmtvannsbereider 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

|                                  | Periodeutvalg | Hittil i år | Periodeutvalg i<br>fjor | Hittil i fjor |
|----------------------------------|---------------|-------------|-------------------------|---------------|
| <b>Eiendeler</b>                 |               |             |                         |               |
| 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     |
| <b>Egenkapital og gjeld</b>      |               |             |                         |               |
| 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    |

## Resultatregnskap 1 detaljert

| Periodeutvalg | Periodeutvalg i<br>fjor | Budsjett denne<br>periode |
|---------------|-------------------------|---------------------------|
|---------------|-------------------------|---------------------------|

|                 |                  |             |
|-----------------|------------------|-------------|
| <b>3 622,36</b> | <b>11 255,99</b> | <b>0,00</b> |
|-----------------|------------------|-------------|



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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Grefsenveien 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