



Æ

# Grefsenveien 10A

0482 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER I PARTNER

92 30 18 87

[alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene



**finne ditt nye hjem**

**E**

# INNHold

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| Dette må du vite .....        | 7   |
| Ditt nye hjem? .....          | 22  |
| Informasjon & dokumenter .... | 114 |
| Kort om oss .....             | 221 |

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Grefsenveien 10A, 0482 Oslo, Etasje: 4

## MATRIKKE

Andelsnr. 8 Orgnr. 948300761 i Oslo kommune

## BOLIGTYPE

Leilighet

## EIERFORM

Borettslag

## AREALER

Totalt BRA 115 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm

Følgende rom er inkludert i internt bruksareal:

Entré, tre soverom, kjøkken, bad, og stue.

- BRA-e (eksternt bruksareal): 25 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

Leiligheten er målt til 89,5 kvm og avrundet opp til 90 kvm.

Stuen har utgang til balkong med gulvflate på ca.6,9 kvm som er avrundet opp til 7 kvm TBA i rapporten.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 16,2 kvm som er avrundet til 16 kvm BRA-e i rapporten, 1 loftsbod med gulvareal på ca 10,5 kvm. Det er skråtak i loftsboden. Deler av loftsbod har ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde. Målbart areal på loftsboden er på ca 8,6 kvm som er avrundet opp til 9 kvm BRA-e i rapporten.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

## AREAL

Primærrom: 90 kvm, Bruksareal: 115 kvm, BRA-i: 90 kvm , BRA-e: 25 kvm , TBA: 7 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1902

## TOMT

Fellestomt 531 kvm

## PRISANTYDNING

6 500 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Kjetil Nilsen Takstdato: 18.06.24

## ANDEL FELLESgjELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 901 713,- pr. 29.05.2024.

Andel fellesformue: kr. 170 222,- pr. 31.12.2023.

## TOTALPRIS INKL. FELLESGjELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

kr 901 713,- (Andel av fellesgjeld)

-----  
kr 7 401 713,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

-----  
kr 9 382,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

-----  
kr 7 411 095,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

-----  
kr 7 419 345,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## FELLESKOSTNAD

Kr. 8 896,- pr. mnd.

Styret kan vedta endring i felleskostnader med én måneds varsel. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter felles byggforsikring, trappevask og betjening av fellesgjeld.

Felleskostnadene er fordelt på følgende måte:

Avdrag felleslån: 1 113,-

Renter felleslån 2: 1 511,-

Avdrag felleslån 2: 424,-

Felleskostnader: 3 136,-

Renter felleslån: 2 712,-

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca. kr 651,00 (fra 424,-) per måned for denne boligen. Da vil fellesutgiftene være ca. 9 123,-

## SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

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

## KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

## EIER

Magnus Ramberg Mjøsund Ingvild Ramsøy

# Beskrivelse

## BESKRIVELSE

Leiligheten er en sjarmerende fireromsleilighet i 4. og øverste etasje. Den mestrer balansen mellom det moderne, og det klassiske. De originale tregulvene er slipt og såpebehandlet, og føles gode å gå på.

Overflatene er malt i en dus og lun palett som er lett å matche med eget interiør, for en fargeglad look.

Leiligheten har gode oppbevaringsløsninger i entré og i mellom gang (sjekk bildene - her er takhøyden godt utnyttet!) - i tillegg disponerer leiligheten svær bod i kjeller og på loft.

Stukkatur og rosett er helt klart på ønskelista for de fleste. På vegg er panel hentet frem, som bidrar til varmt uttrykk.

Stuen er romslig, med høye vinduer i rekke. Opprinnelig er hjemmet bygget med to store stuer, som i dag er bygget om (delt i to). Doble fløydører åpner opp mot stue nummer 2, som benyttes som gjesterom i dag. Her kan du også innrede som bibliotek, eller hjemmekontor.

Kjøkkenet vender ut mot bakgården. For et koselig rom! Ved vinduet er det innredet med spisebord og sittebenk. Kjøkkenet har en fin kombinasjon med ny og eldre innredning. Arbeidsplassen på benk er bra, og vi er fornøyde med oppbevaringsplassen i både skuffer og skap. Døra fra kjøkkenet går ut til baktrappa.

Badet er stort - kanskje særlig til en klassisk Torshov-leilighet å være! Her er det også stort vindu. Møbelet like under vinduet er snekkerbygget, og gir deg gode oppbevaringsmuligheter.

Videre har badet bredt servantskap med ytterligere lagring

under. Ellers er badet utstyrt med vegghengt toalett, og badekar. Jet-knappen (med boblefunksjon) fungerer ikke.

Fra entréen er det adkomst til to soverom til. Hovedsoverommet er stort, med solid garderobeløsning. Det er rikelig med plass til nattbord på hver side av senger. Det mindre soverommet har plass til seng og klesskap.

Balkongen har adkomst fra hovedsoverommet. Her får du fint plass til grill og sittegruppe. Her er det rolig, og du har utsyn mot frodige arealer. Deilig!

## PARKERING

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering. Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5 950 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 2 975 kroner for ett år
- El-bil : 2 000 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 1 000 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-ogparkering/parkering/beboerparkering/>.

# Beliggenhet

## BELIGGENHET

Torshov og Sandaker er en av Oslos kanskje koseligste bydeler, høyt verdsatt av mange. Det er ikke vanskelig å skjønne. Her har man følelsen av å være en del av et ekte nabolag. Det oppleves som rolig, men samtidig skjer det noe hele tiden. Området preges av gamle, ærverdige bygårder og moderne nyere bygg.

Her har du kort gangavstand til handlegater, kaféer, og et utvalg av byens mest kritikerroste vinbarer og restauranter. Torshovgata er "stripa", med braksuksessen Liminal, samt Lasarett vinbar. Lasarett har pop-upbegivenheter og vinsmaking på tirsdager. Vegg i vegg er nabolagsbaren Bruun-Larsen, med pils og biljard. Ikke minst har du cocktailbaren Albatross (Måka) ved Oskar Braatens plass. Like ved holder Grisen til, som har området mest solrike uteservering om sommeren. Trikkestallen har også uteservering i sola, som er et fint sted å spise lunsj om sommeren. Apropos Trikkestallen - her er det barneteater, kjekt for de minste.

Det nyåpnede spisestedet, Bente, ligger an til å bli en solid nabolagsrestaurant. Bryggepuben på Ringnes har jazzkonserter på lørdager, og den populære humorscenen Nieu Scene er innen kort gåavstand. I nærheten finner du også Norges største

improteater: Det Andre Teatret.

Parkkulturen står høyt, og du har nærhet til både Torshovparken og parkanlegget i Torshovdalen. Om sommeren er det fint å kunne ta med seg mat fra et av de lokale spisestedene, og slappe av i gresset. Foretrekker du høyere puls, har du mulighet for aking om vinteren, og om sommeren er det mulighet for ballspill på sandvolleybane og basketbane.

Nærområdet har flere grønne lunger i nærheten, og barnevennlige fasiliteter: Muselunden og Bjølsendumpa. I Muselunden finner du frisbeegolfbane.

Går du gjennom parken kommer du til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, og minigolf. Voldsløkka har også volleyballbane, tennis- og fotballbaner, og skate- og tuftepark.

Det er få minutter å gå til Akerselva, hvor det er bilfri gang- og sykkelvei helt fra sentrum, opp til marka og Maridalsvannet. Det er kort vei til fine områder for løping og sykling året rundt, skiturer i marka eller en dukkert. På Frysja/Stillatorvet er det herlige bademuligheter, og på cirka 20 minutter kan du ta deg en dukkert. Ta gjerne turen til Grefsenkollen, hvor du finner alpinbakke og mange kilometer med tur- og skiløyper innover marka. Vend nesa sørover så kan du gå ned mot Grünerløkka og sentrum.

Mathallen på Vulkan holder også søndagsåpent. Her ligger blant annet Annis pølsemakeri og Vulkan fisk, som tilbyr fantastiske slaktervarer og sjømat. Det er lett å handle lokalt på Torshov, og du finner også anerkjente slakter Strøm-Larsen i handlegata Vogts gate. Her finner du også selvstendige butikker som Mustang Sally, som selger vakre snittblomster, inneplanter, og frodige vekster til balkongsesongen, samt jeans og tilbehør. Konstabel er en populær interiørbutikk, drevet av en lokal ildsjel. De holder til i inspirerende lokaler og tilbyr hyggelig service.

For innendørs shopping finnes Storo storsenter en kort gåtur unna. Senteret har en rekke tilbud av forretninger, matbutikker, servicetilbud og stor SATS-avdeling. Vinmonopolet på Storo senter er spesialbutikk for øl og brennevin. Sandaker senter har også vinmonopol, og stor matvarebutikk, bakeri, og frisør. Like ved er Deichmanske bibliotek, og denne filialen er også et frøbibliotek. Dette er en skikkelig fin ordning for hobbygartneren, hvor du kan låne frø, dyrke og høste - og så gi tilbake.

T-banen er innen god rekkevidde, en liten gåtur fra gården. Banen tar deg til Majorstuen på ca. 11 minutter og til Oslo S på 16 minutter. Du kan være på Grünerløkka på 8 minutter med trikk eller sykkel.

I nærområdet finner du også andre populære steder som er verdt å besøke. På Lillo Gård finner du en stor Meny dagligvarehandel, apotek, frisør, sushi og Mester Grønn, i tillegg til restauranter. Hagesenteret Plantasjen er like over veien.

I Nydalen finner du koselige kaféer og serveringssteder langs elven. Her kan du nyte en utepils eller ta et bad på

sommerhalvåret. I Nydalen er også handelshøyskolen BI (ca. 8 min. gange fra leiligheten).

På Sandaker er Nordpolen med populære Pizza Pancetta og Cafe Cortado & Bar. Åpent Bakeri er et av Oslos mest kjente bakerier. Gjennom sitt samarbeid med Lofthus Samvirkelag, huser de en av Oslos beste pizzeria kveldstid. Sandaker senter har blomsterbutikk, Coop Mega, vinmonopol, bibliotek og diverse tilbud.

For deg som foretrekker å trene inne, finnes blant annet Imperia Gym og Fitness24 like i nærheten. SATS Storo holder til i Storo Storsenter, SATS Nydalen er en liten spasertur unna. Ellers finnes både yoga og Crossfit i området.

Dagligvarehandelen er enkel da det bugner av solide alternativer i området: Rema1000, Meny, Coop Mega, og søndagsåpen Joker rett over veien. Coop Extra har lokaler litt lenger opp i gata. Storo International Food har, som navnet tilsier, spennende internasjonal mat.

Offentlig transport med hyppige avganger gjøre det enkelt å komme seg rundt. Trikk har holdeplass rett ved, og T-bane og buss har holdeplass i nærheten. T-bane med linje 4 og 5 tar deg til Bergkrystallen, Vestli og rundt i sentrum på linjen Ringen. Her kan du enkelt ta deg til Majorstuen og Carl Berners plass med mer. I løpet av ti minutter med banen er du i sentrum. Toget (Gjøvikbanen) går fra Grefsen stasjon, ca. 15 minutters gange fra leiligheten.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til flere barnehager, ungdomsskoler og Fernanda Nissen barneskole, som ble bygget i 2016. Det finnes flere videregående skoler og utdanningsinstitusjoner i fin gang- og sykkelavstand, som bl.a. Handelshøyskolen BI, Kunsthøgskolen, Arkitekthøgskolen, Westerdals og OsloMet.

## **BEBYGGELSE**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **TOMT**

Fellestomt, 531 kvm

## **ADKOMST**

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

## **Innhold**

### **INNEHOLDER**

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 4. etasje, bestående av entre, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

### **BYGGEMÅTE**

Blokkbebyggelse oppført i 1902.

- Fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.
- Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hultmur - utvendig pusset og malt. -Yttertak: Takkonstruksjon antatt tekkt med takplater.
- Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

#### Dører:

- Tofløyet balkongdør med 2 lags glass, hvitmalte karmene og lister. År: 2003
- Innvendige profilerte dører. Dørene er av eldre dato og flere er i behov for justeringer.
- Nyere tofløyet entrédør med B-30 tek.krav. Ukjent produksjonsår.
- Entrédør med B-30 tek.krav til baktrapp fra kjøkkenet. Ukjent produksjonsår.

#### Overflater:

- Overflater gulv består av: Originale/eldre tregulv
- Overflater vegger består av: Malte flater/tapet og panel.
- Overflater himling består av: Malte flater. Stukkatur på alle tre soverom. De to mindre soverommene har delvis stukkatur (dvs ikke på den nye vegg).

#### Ventilasjon:

- Mekanisk felles avtrekksventil i vegg, samt luftespalte i vindu.

Elektrisk baderomsvifte er trolig ettermontert og er antatt tilkoblet til byggets avtrekkskanal. Den valgte løsningen kan være uheldig med mindre hver enkelt leilighet har sin separate avtrekkskanal. Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Stoppekran:

- Fordelerskap og stoppekrane er plassert i kjøkkenbenken.
- Avrenning fra fordelerskap for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på baderomsvegg.
- Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert i kjøkkenbenken og funksjonstestet.

#### Kjøkken:

- I hovedsak eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Del av innredningen av nyere dato med hvite/glatte fronter. Heltre benkeplate med fliser over. Nedfelt 1-1/2 oppvaskkum. Integrert komfyr med steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Det er ikke montert komfyrvakt over steketoppen. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Se vedlagte tilstandsrapport for teknisk beskrivelse av eiendommen.

#### Oppsummering av selgers egenerklæring:

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Skiftet baderomsinnredning i 2021

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Svar: Ja. Beskrivelse: Fukt i kjeller

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: Etablering av stikkontakter i tre soverom. Arbeid utført av Rett Elektro AS

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Svar: Ja. Beskrivelse: El-kontroll utført juli 2023. El-tilsyn utført mai 2024, ingen avvik funnet.

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)? Svar: Ja. Beskrivelse: Boblefunksjon på badekar er defekt.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag? Svar: Ja. Beskrivelse: Det er meldt inn et erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer som satt i styret i 2021/2022. En privatperson legger ut for advokatbistand og bærer den økonomiske risikoen. Det er igangsatt salgsprosess av stallbygningen i bakgården. Denne skal selges til en utbygger og deretter omgjøres til en andel i borettslaget. Pengene fra salget vil være inntekt til borettslaget.

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? Svar: Ja. Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenmeldingsskjema at det har vært rotter i kjeller før de flyttet inn. Ingen rotter observert så lenge vi har bodd her.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Svar: Ja. Beskrivelse: Tidligere eier opplyste i egenmeldingsskjema at en annen andel i borettslaget skulle undersøke om det var skjeggkre/sølvkre i enhet. Ikke hørt eller observert noe i vår tid her.

#### PRIMÆRROM

Primærrom: 90 kvm

#### BRUKSAREAL

Bruksareal: 115 kvm

#### BODER

Det medfølger to boder til leiligheten. En loftsbod og en kjellerbod.

# Standard

## STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TGIU:

### TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### Vinduer

- Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995.
- Malte trevinduer med 2+1-lags glass fra 1990.
- Hvitmalte karmen og lister. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av vinduene.
- Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.
- Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme. Info fra tidligere tilstandsrapport:
- Selger opplyser at det bak kjøleskapet, er et gammelt og lite vindu som skal være murt igjen. Dette ble ikke registrert av takstmannen på befaringen, og kommenteres på bakgrunn i selgers opplysninger.

#### Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad settes grunnet alder, samt det ble registrert manglende barnesikring på vinduene.

#### Tek 17 §12-17 punkt 3

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.

#### Tiltak:

- Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men de bør vurderes byttet. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

\*\*\*

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 7m<sup>2</sup> fra stuen, oppforet balkonggulv med terrassebord.

Balkong gulvet er oppforet fra opprinnelig balkong dekket, fallforhold på underliggende konstruksjon er ikke vurdert eller kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til 90cm fra gjeldene gulv og faller dermed utenfor dagens forskrift.

Rekkverkshøyde på 0,9 m og nivåforskjell til bakkeplan på ca 10,8m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Rekkverkshøyde må evt endres for å tilfredsstille krav til dagen forskrift, det er mulig det tilfredsstiller kravene om oppforet gulv fjernes. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen.

\*\*\*

Etasjeskille/gulv mot grunn

- Trolig trebjelkelag med stubbloft i etasjeskille. Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.
- Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og på ett soverom.
- Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.
- Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert. Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
- Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på ca 19mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 13mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
- Det er målt høydeforskjell på ca 26mm i soverom gjennom hele rommet og målt ca 7mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

\*\*\*

#### Pipe og ildsted

Pusset og malt det som trolig er en teglsteinspipe. Det er montert en eldre ovn i stue. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere.

Eier opplyser om at det er foretatt tilsyn og feiing av pipe juni 2023. Den tekniske tilstanden av piper og ildsted er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen. Feieluke er ikke inspisert av takstmannen. Iflg eier fungerer ildstedet bra. Det anbefales alltid en kontroll av ildsteder ved kjøp av ny leilighet. Det foreligger en tilsynsrapport fra Brann og Redningsetaten datert 26.06.2023, det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget iflg rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Tilstandsgrad settes på bakgrunn av teglsteins pipe som ikke har 4 sider tilgjengelig for inspeksjon.
- REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon. En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen. Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes.
- Pipe ligger i yttervegg mot naboleilighet og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

#### Tiltak:

- Tiltak av avvik på pipe er ikke hensyntatt da dette ikke lar seg gjennomføre. Pipen er plassert mot naboleilighet.

\*\*\*

#### Innvendige dører

Innvendige profilerte dører. Dørene er av eldre dato og flere er i behov for justeringer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Tilstandsgrad settes grunnet alder og tilstand. Flere av dørene er i behov for justering.
  - Det er kun foretatt stikk kontroll på funksjon av dører.
- Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

#### Tiltak:

- Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men dører bør vurderes byttet.

\*\*\*

#### Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Sluket er plassert under innmurt badekar og har begrenset inspeksjonsmulighet. Sluket er undersøkt etter beste evne da det er innmurt badekar. Ingen skader er observert på synlige rør. Kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at brannskillet ikke ble brutt ved bytte av sluk, ved bytte av sluk i trebjelkelag anses brannskille som brutt uansett. Takstmannen må legge til grunn at badet var søknadspliktig ved bytte av sluket. Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt

kan imidlertid til en hvis grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklistene fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent/uvist for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommet, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av skjulte bygningsdeler/membran på badet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

#### Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2  
Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt. Det må innhentes dokumentasjon på badet om mulig.

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

\*\*\*

#### Våtrom - Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innmurt badekar, servant m/underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Ingen synlig flomsikring i vegg fra systerne på wc.
- Konsekvens/tiltak
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjesikring eller annen form for lekkasjesikring til innbygget systerne. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.

\*\*\*

Våtrom - Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser. Overflate himling består av: Takess med innfelte downlights .

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det ble registrert riss/krakelering i fuger i dusjsone. Dør til badet er plassert i våtsone, men det er montert dusjvegg mot døren.

Tiltak:

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på vegger/overflater og påviste avvik. Tiltak for utbedring av registrert avvik dør står for nærmere dusjsone er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing.

\*\*\*

Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventiler i vinduer på kjøkkenet eller kun via åpning av vinduer. Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Referanse for setting av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tilstandsgraden er gitt grunnet manglende ventilasjon i flere rom. Det er ingen ventilasjon i rommene utover åpning av vinduer.

Tiltak:

- Bedre ventilerings må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- For å lukke avviket må det etableres bedre ventilasjon.

\*\*\*

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

OZO varmtvannsbereder fra 2000 på ca 120 liter, bereder er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2000. Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht.gjeldende forskrift.

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien. Tilstandsgrad settes grunnet dette og alder.

Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

\*\*\*

TGIU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

\*\*\*

Elektrisk anlegg

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

Spørsmål til eier

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

- Ukjent for takstmannen. det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere arbeider/installasjoner. Oppdatert i nov. 2021 med nye stikkontakter i 3 stk soverom.

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

- Ukjent. Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Info hentet fra rapporten:

Det foreligger delvis dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.

Dokumentasjon i form av samsvarserklæring foreligger på arbeide med installering av nye stikk på soverom. Utført av Rett elektro i 2021. Dokumentasjon i form av samsvarserklæring foreligger på arbeide med bla rette av feil etter elkontroll. Utført av Elcon AS i 2023. Se samsvarserklæringer.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? - Ja. Foreligger samsvarserklæring på det som er utført i perioden vi har eid boligen.  
Eksisterer det samsvarserklæring? -Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? -Nei. Opplyst av eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? - Nei. Opplyst av eier.

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? - Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999. Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.

Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker. Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggtekniske tegninger. Opprinnelig tegning viser

at det ikke var bad i leiligheten. Leiligheten bestod da av entré, kjøkken, pikeværelse, soverom spisestue og dagligstue.

Vegg mellom spisestuen og dagligstuen er flyttet, og det er her opprettet to rom, som i dag benyttes som soverom.

Det var opprinnelig også et kott tilknyttet entré, og et kott og spiskammer tilknyttet pikeværelse. Pikeværelse, spiskammer og kottene er i dag bad. Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig. Omgjøring fra stue til soverom kan være søknadspliktig. Dette er ikke undersøkt.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av balkong på fasade mot bakgård. Saksnummer 200303933.

## **Energi**

### **ELEKTRISK ANLEGG**

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

### **OPPVARMING**

Selgers strømforbruk har i snitt vært 10 769 kWh i snitt, basert på de siste tre årene.

Leiligheten varmes opp via elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme på bad, og rundovn i stue. Forbruk vil variere fra husholdning til husholdning.

### **ENERGIMERKING**

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

## **Økonomi/drift**

### **EIENDOMSSKATT**

Oslo kommune har innført eiendomsskatt. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2024 er på inntil 4,7 millioner kroner.

Eiendomsskatten beregnes etter denne formelen:  
(Eiendomsskattegrunnlag – bunnfradrag) x 0,0028 = eiendomsskatt per år

Hva er eiendomsskattegrunnlaget?

For boliger hvor kommunen har mottatt boligverdi fra Skatteetaten, er eiendomsskattegrunnlaget for 2024 70 prosent av boligverdien. De fleste boliger har boligverdi fra Skatteetaten.

Ifølge eier er leiligheten ilagt kr. 3 138,- i eiendomsskatt i 2023, og kr. 867,- for første kvartal i 2024.



## **FORDELING FELLESKOSTNADER**

Fellesutgifter: kr 8 896,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer internett, kommunale avgifter, felles byggforsikring, trappevask, forretningsførsel og betjening av fellesgjeld.

## **FASTE LØPENDE KOSTNADER**

Innboforsikring, strøm, og eiendomsskatt.

## **SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD**

Lånenummer: 16367662771, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.64% pa.

Saldo per 29.05.2024: 4 514 278,-

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2046 )

Lånenummer: 16368347853, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 29.05.2024: 2 500 000,-

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.03.2054 )

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca. kr 651,00 per måned for denne boligen.

Andel renter og avdrag på fellesgjelden vil reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## **ÅRSREGNSKAP**

Driftsinntekter i 2023 var til sammen kr. 587 564,-.

Driftskostnadene i 2023 var til sammen kr. 1 950 278,-. Dette ga et årsresultat på kr -1 499 119,- .

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

### **Kostnadsutvikling 2024**

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024.

Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på - kr. 722 355,-.

Pt. har borettslaget kr. 7 014 278,30 i fellesgjeld. Borettslaget planlegger å selge "Stallen". Et salg vil føre til inntjening til borettslaget.

## **FORSIKRING MED POLISENUMMER**

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP586863

## **FORMUESVERDI**

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 899 885,- Som sekundærbolig Kr. 7 219 562,-

## **BORETTSLAG**

Borettslag: Grefsenv 10 borettslag, Orgnr: 948300761

Borettslaget består av 7 andeler.

## **FORSIKRING**

Borettslaget Grefsenveien 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586863.

Borettslaget har det siste 1,5 året hatt en ekstern, innleid styreleder for å rydde opp i økonomi og saker i borettslaget. Det har vært en konflikt i borettslaget knyttet til tidligere styremedlemmer og deres pengebruk/disposisjoner på borettslagets vegne.

I januar og juni 2023 ble det avholdt generalforsamlinger som vedtok å oppta lån på henholdsvis 1 MNOK og 2 MNOK ettersom borettslaget var preget av dårlig likviditet.

I bakgården er det en bygning som kalles "Stallen". Det har vært en tvist om stallbygningen. Tidligere eier av stallen og borettslaget har inngått forlik og vedtok at stallen skulle overføres tilbake til borettslaget, for 2 500 000,- I denne forbindelse tok borettslaget opp lån for å finansiere dette. Det pågår nå en salgsprosess hvor borettslaget skal selge stallbygningen til en utbygger. Stallen vil da bli den åttende andelen i borettslaget. Så snart stallen er solgt, vil midlene tilfalle borettslaget.

Styret har det siste 1,5 året brukt sin kapasitet på opprydding etter tidligere styrearbeid, og dermed måttet nedprioritere vedlikeholdsarbeid frem til høst/vinter 2023.

### **Vedlikehold, HMS- og oppgraderinger i borettslaget**

De siste månedene har styret omsider fått kapasitet til å påbegynne og igangsette arbeid knyttet til vedlikehold av bygningsmassen. Det har blitt innhentet tre uavhengige uavhengig tilbud på brannsikring av bygården. Styret besluttet å engasjere Oslo Brannsikring og selskapet vil gjennomføre oppgraderingene i henhold til blant annet brannrapport utarbeidet av Odin Prosjektering. I hovedsak dreier dette seg om gipsing av himling i kjelleren, gipsing av trappeløp og installering av to brannrør. Styret har orientert andelseierne om at oppstart er satt til juni 2024.

Styret har også kjøpt og delt ut batterier til brannvarslerne til samtlige av andelene i borettslaget med et skriv om påminnelse om å bytte batterier i varslerne.

Videre har styret engasjert USBL Prosjekt som har vurdert borettslagets tak. Taket er bygget opp av et undertak fra

bygårdens byggeår og takplater i stål som er ca. 40 år gamle. Ifølge USBL sin vurdering er taket i tilfredsstillende stand når en tar alderen i betraktning, men det å gjennomføres årlige kontroller slik at eventuelle lekkasjer oppdages raskt. Etter 40 år gjelder ikke lenger forsikringen for andelseiernes eierdeler i loftsbodene ved en lekkasje. Det er tidligere innhentet rapport som viser at takplatene har løsnet noen steder og dette bør utbedres når man har stillaser oppe for å rehabilitere fasadene i fremtiden.

Styret har også engasjert Entreprenør Bygg for sikring av takbjelke på loftet. Årsaken bak tiltaket var å utelukke at bjelken beveger seg og at kneveggen og taket får skader. Bjelken har hatt en eldre skade som muligens ikke har vært godt nok sikret ved en enkelt utbedring utført for mange år siden. Det har ikke vært observert bevegelse eller forverring av skaden, men råteskaden har muligens blitt verre opp gjennom årene. Det har vært en taklekkasje i området ved bjelken tidligere, men dette er utbedret for mange år siden.

Styret har også innhentet informasjon fra elektromontør vedrørende varmekabelen som det tidligere styret installerte på tak/takrenne for å hindre is og nedfall. Varmekabelen fungerer tilsynelatende godt og hindrer i stor grad istapper, men trekker også svært mye strøm. Strømutgiftene har i stor grad skyldtes at varmekabelen har vært tilkoblet med termostat uavhengig av is og snø på taket. Etter å ha mottatt råd fra montøren og leverandøren av varmekabelen besluttet styret at man kobler til og fra varmekabelen manuelt, hvilket har spart borettslaget for om lag 20 000,- i årlige strømutgifter.

Borettslaget har også hatt problemer med graffiti i flere år. Det har vært fjernet graffiti to ganger i løpet av det siste året. Det koster borettslaget fem tusen kroner hver gang graffitien fjernes. Ren Service AS har vært benyttet til dette, og det ser ut som veggene tåler behandlingene godt.

Saker som styret har jobbet med og som p.t er avsluttet eller i ferd med å avsluttes:

- Sak mellom borettslaget og tidligere andelseier vedrørende mangler etter avhendingsloven (Stallen-saken). Saken ble løst gjennom rettsmekling og avtalen innebar at borettslaget kjøpte tilbake andel 9, se nærmere beskrivelse av saken over.

- Byggesak vedørende brudd i brannskille mellom to andeler i borettslaget. Ferdigattest er nå mottatt og saken er avsluttet både hos kommunen v/ Plan- og bygningsetaten og fra borettslagets side.

- Erstatningssak mellom andelseierne og tidligere styremedlemmer. Noen av borettslagets andelseiere har gått til søksmål mot enkelte av de tidligere styremedlemmene i laget. Søksmålet er tatt ut mot styremedlemmene på vegne av borettslaget og i borettslagets navn. Kostnadene knyttet til søksmålet dekkes imidlertid privat av andelseierne. Borettslaget vil følgelig ikke bli påvirket økonomisk hva gjelder advokatkostnader i forbindelse med søksmålet frem til dommen foreligger. Rettssaken er forventet igangsatt i løpet av 2024/tidlig 2025.

Styrets e-post adresse er styret.grefsenveien10@gmail.com og styret ber om at alle henvendelser rettes dit.

Det har også vært gjennomført to dugnader det siste året. I hovedsak ble det gjennomført stell av bakgården. Overflaten har vært svært fuktig og det ble boret flere hull i duken som ligger 20-30 cm under plenen. Det ser ut som om dette har gjort overflaten noe tørrere.

Bygården er gammel, og man må derfor regne med vedlikehold av bygningsmassen fremover. Man må påregne låneopptak og økning av felleskostnader.

Megler har innkalling og protokoller fra de fleste ekstraordinære og ordinære årsmøter fra 2021 (med unntak av innkalling årsmøte 7.mai 2021, protokoll eksordinært årsmøte 17. feb 2021) og frem til nå, som kan fremvises ved forespørsel.

## **FORRETNINGSFØRER**

USBL

## **STYREGODKJENNING**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

## **FORKJØPSRETT**

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets/ boligaksjeselskapets (USBL) medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

## **Diverse**

### **DYREHOLD**

Husdyr kan anskaffes eller medtas etter søknad til styret. Dette skal også gjøres ved eventuell gjenanskaffelse.

Bakgården skal ikke benyttes som luftegård og hunder skal ikke

være i bakgård uten eier tilstede.

## DIVERSE

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.

Følgende inventar medfølger ikke handelen:

- IVAR hyllesystem + IVAR-skap på soverom
- IVAR skap på stue
- Grønn hylle på gjesterom/barnerom
- Alle vegghengte lamper
- Taklampe på ekstrastue
- Vaskemaskin

Følgende kan følge etter avtale:

- Taklampe stue og soverom
- Kjøleskap

Øvrige hvitevarer på kjøkken medfølger.

## ANNET

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 til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

## RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

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

## REGULERING

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen ligger i et byggeområde for boliger. Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

For eiendommen gjelder også S-5142 vedtatt 04.03.2022, som omhandler detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning i Oslo - Stamnett

Det planlegges ny vannforsyning i Oslo:

Ifølge kommunens sider: Den 11 kilometer lange rentvanntunnelen mellom Stubberud i bydel Alna og Huseby i bydel Vestre Aker vil utføres med bruk av tunnelboremaskin. Arbeidene med tunnelen vil gå i gang fra Stubberud våren 2024 og være ferdig høsten 2026. Naboer i tunneltraséen vil kunne merke arbeidene i 2 til 3 uker i forbindelse med at tunnelboremaskinen passerer. Grefsenveien 10 ligger i tunneltraséen. Se mer informasjon på kommunens nettsider: <https://www.oslo.kommune.no/vann-og-avlop/ny-vannforsynin-g-oslo/berorte-omrader/>

Pågående plansaker

Detaljregulering - Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Saksnummer 202212601, mottatt 10.02.2022

Planområdets adresse: Grefsenveien mellom Åsengata og Disen holdeplass inkludert Storokrysset og Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Hans Nielsen Hauges plass m. fl. Planarbeidet vil deles i 3 ulike delstrekninger med hvert sitt plannummer:

- 202205180 - Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen – gateoppgradering
- 202212601 - Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 48 - gateoppgradering
- 202214970 - Hans Nielsen Hauges gate – gateoppgradering

Hensikten med ny reguleringsplan er først og fremst å tilrettelegge for bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklist og gående, i tillegg skal kollektivtrafikkens fremkommelighet ivaretas.

Planforslaget for Storokrysset og Grefsenveien innebærer en ensidig toveis sykkelvei på vestsiden av gateløpet fra Åsengata til og med Storokrysset. På oversiden av Storokrysset blir det overgang til tosidig sykkelfelt. Løsning med toveis sykkelvei med fortau er vanligvis ikke anbefalt i bygater, men vil i trikkegater som Grefsenveien medføre færre kryssinger og konfliktpunkter med både trikk og bil.

Se kommunens sider for ytterligere opplysninger:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601>

## UTLEIE

Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

Byggesaker i nærheten:

\* I Grefsenveien 10 A, H0402:

202215223 mottatt 19.19.2022

Rammetillatelse er gitt. Kort beskrivelse av søknaden:

Søknaden omfatter etablering av bad, samt rørføringer og utbedring av brannskille og soilrør. Tiltaket er lokalisert i Grefsenveien 10, som er bebygd med en bygård fra 1902 med fire etasje, kjeller og loft.

\* Grefsenveien 9 A-B og Fredrik Glads gate 8 A-B - Oppføring av boligbygg og ombygging av eksisterende bolig  
Saksnr: 202456118, mottatt 08.05.2024. Status: Søknad mottatt.

Kort beskrivelse av tiltaket: To nye boligbygg i 4 etasjer på lokk over eksisterende parkeringskjeller. Tilbygg/ombygging av fasade i eksisterende sokkeletasje mot Brettevilles gate. Etablering av takterrasse på eksisterende boligblokk og oppgradering av utearealer. Ombygging av trafo.

Se mer her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456118>

\* Grefsenveien 9 A og B - Fasadeendringer

Saksnr: 202454127 - Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Kort beskrivelse av tiltaket: Fasadeendring plan 1 og sokkel, etterisolering gavlvegger plan 2 - 5 og utvendighimling plan 1.

Se mer her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202454127>

\* Sandakerveien og Nycoveien - Opparbeidelse av vei

202300974 mottatt 18.01.2023. Status: Endret tillatelse gitt.

Kort beskrivelse av tiltaket: Sandakerveien/Nycoveien skal oppgraderes mellom Vitaminveien i nord, og Treschows gate i sør.

Strekningen er ca. 650 meter lang, lokalisert på Storo-Lillo i bydel Sagene. Det skal tilrettelegges for syklende og gående samtidig med en generell oppgradering. Det skal plantes trær og legges til rette for lokal overvannshåndtering.

Se mer her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202300974>

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

kr 901 713,- (Andel av fellesgjeld)

kr 7 401 713,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 500,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 382,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 7 411 095,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 7 419 345,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

### BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 882)

Eierskiftegebyr forretningsfører (Kr.5 995)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 7 401 713,-) (Kr.52 000)

Visningshonorar pr. stk 2975 (Kr.5 950)

Eierskiftegebyr selger (Kr.6 385)

Finn.no Blink - 1 uke (markedsføring) (Kr.7 500)

Urådighetserklæring (Kr.500)

Foto (Kr.10 000)

Innhenting av informasjon fra forretningsfører (Kr.4 704)

Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok) 172,- og ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel (Kr.295)

Facebook og Instagram (markedsføring) (Kr.8 500)

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (Kr.20 900)

Oppgjør (Kr.7 700)

Totalt kr. (Kr.138 311)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

### OPPDRAGSNUMMER

15-24-0056

# Kjøpsinformasjon

## BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på [eie.no](http://eie.no) eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

## BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

**Forbrukerkjøp - definisjon:** Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er

på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Tlf: 22 02 11 60

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

#### **HVITVASKING**

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

#### **PERSONVERN**

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## **Megler**

#### **AVDELING**

Sagene & Bjølsen Eiendomsmegling AS  
EIE Ullevål & Sagene  
Org. nr: 989734598  
Maridalsveien 154 A  
0461 Oslo

#### **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler I Partner Alice Brandwijk

#### **SAKSBEHANDLERE**

Alice Brandwijk  
EIE Ullevål & Sagene  
Eiendomsmegler I Partner  
Mob: 92 30 18 87 / E-post: [alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

DITT NYE  
HJEM?















# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)



















































































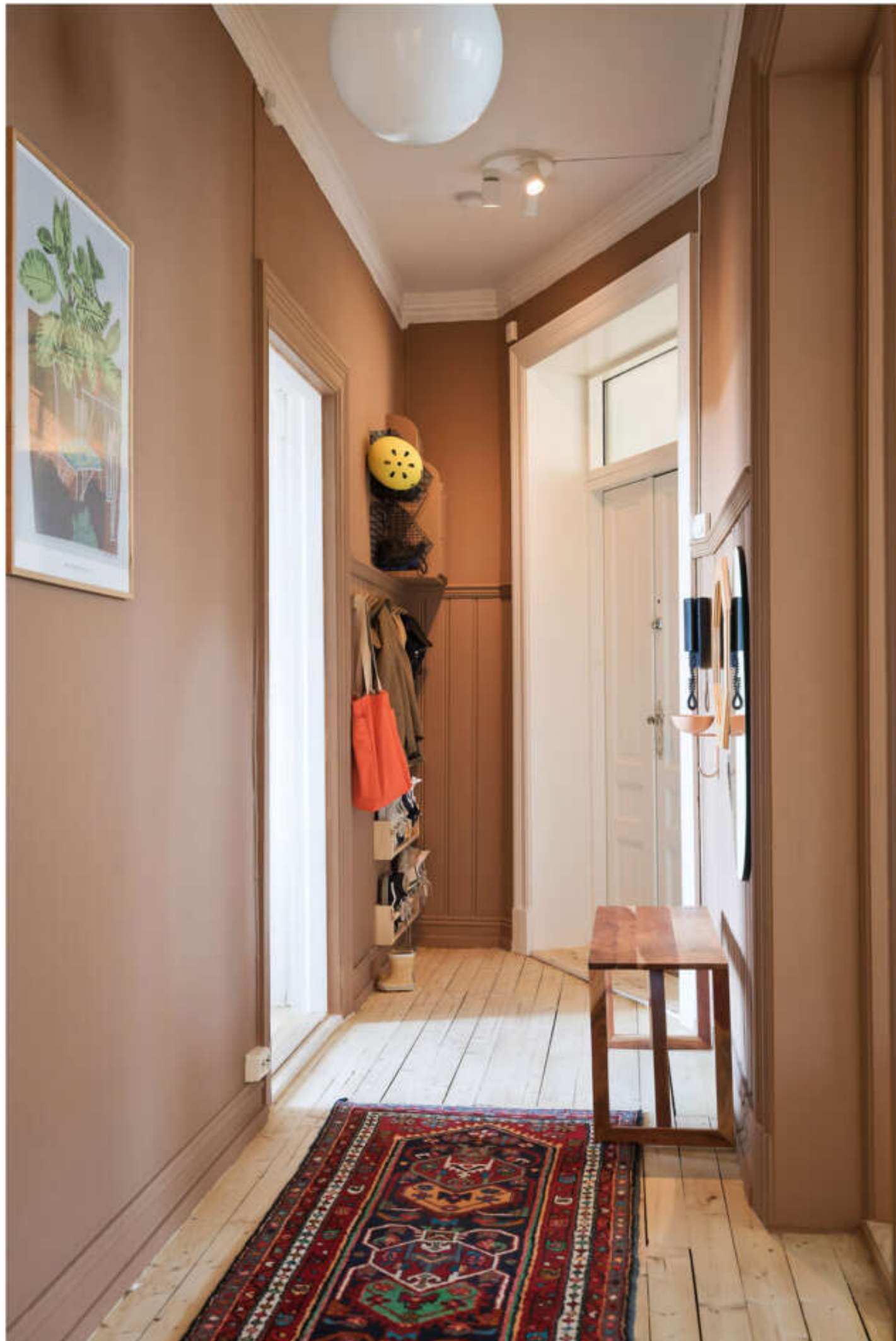




































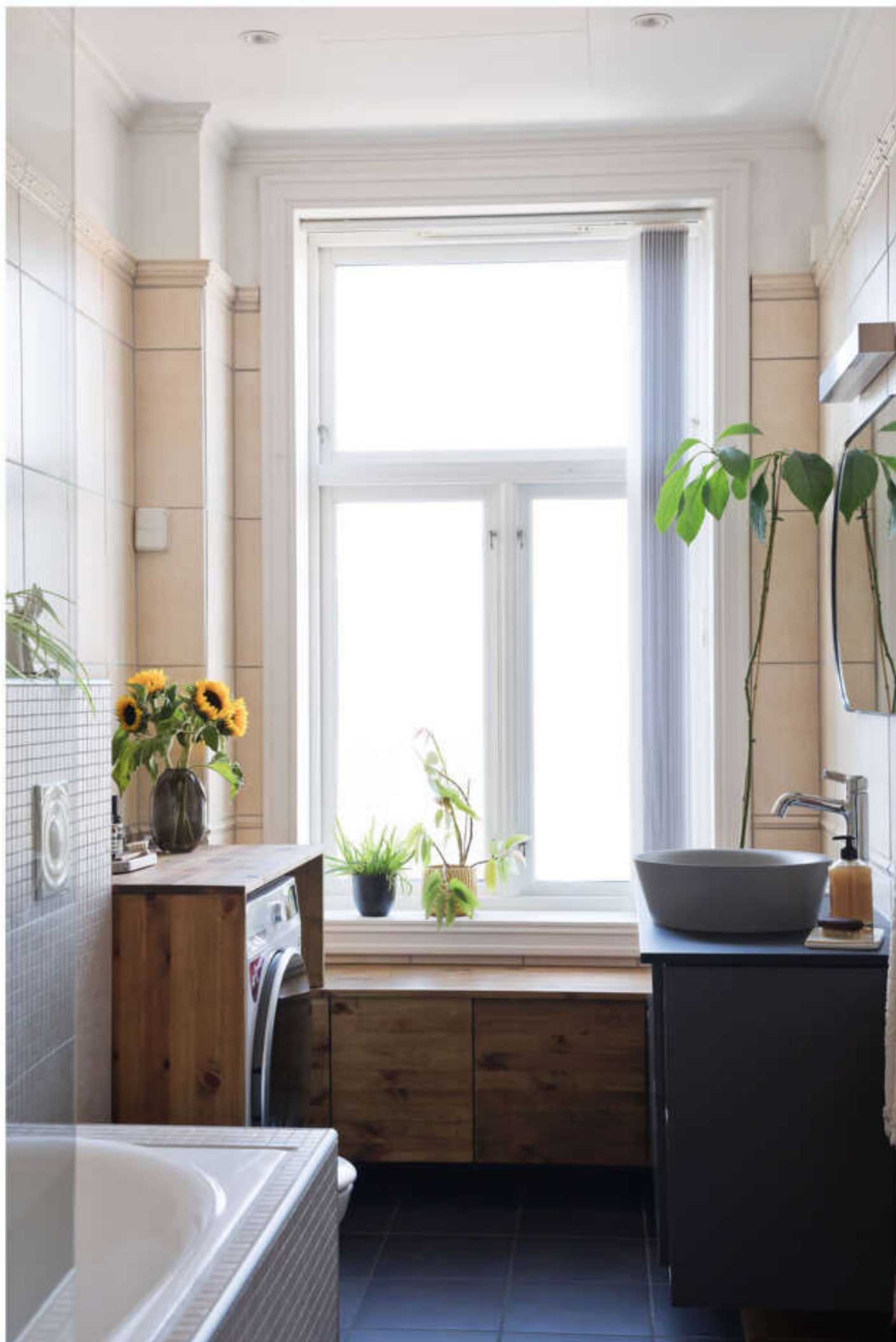
























































































































































MAX®

HAUNTING  
VENICE

BESTILL DINE  
BILLETTER I DAG







**STORO STORSENTER**  
10-21 (10-19)

McDonald's

↑ P Storo senter Led















# INFORMASJON & DOKUMENTER





# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                         |  |
|-------------------------|--|
| Meglerfirma             |  |
| Aktiv EM Sagene/Bjølsen |  |
| Oppdragsnr.             |  |
| 1003230189              |  |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Selger 1 navn          | Selger 2 navn  |
| Magnus Ramberg Mjøsund | Ingvild Ramsøy |

|                  |        |
|------------------|--------|
| Gateadresse      |        |
| Grefsenveien 10A |        |
| Poststed         | Postnr |
| OSLO             | 0482   |

Er det dødsbo?  
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?  
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?  
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?  
År

Hvor lenge har du eid boligen?  
Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?  
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet baderomsinnredning i 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Etablering av stikkontakter i tre soverom

Arbeid utført av

Rett Elektro 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

Ei-kontroll utført juli 2023. Ei-tilsyn utført mai 2024, ingen avvik funnet.

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, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja



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

Svar

Nei

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boblefunksjon på badekar er defekt.

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er meldt inn et erstatningskrav mot tidligere styremedlemmer som satt i styret i 2021/2022. En privatperson legger ut for advokatbistand og bærer den økonomiske risikoen. Det er igangsatt salgsprosess av stallbygningen i bakgården. Denne skal selges til en utbygger og deretter omgjøres til en andel i borettslaget. Pengene fra salget vil være inntekt til borettslaget.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Tidligere eier opplyste i egenmeldingsskjema at det har vært rotter i kjeller før de flyttet inn. Ingen rotter observert så lenge vi har bodd her.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier opplyste i egenmeldingsskjema at en annen andel i borettslaget skulle undersøke om det var skjeggkre/sølvkre i enhet. Ikke hørt eller observert noe i vår tid her.

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.



| NAME OF SIGNER         | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Magnus Ramberg Mjøsund | 5a0cbe4ce307b54d14a3416<br>393bcbb6ff8a79edf | 17.06.2024<br>15:43:26 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

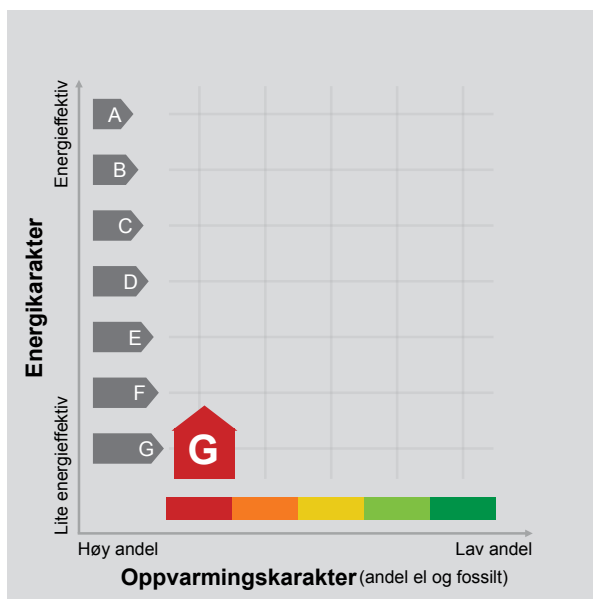
| NAME OF SIGNER       | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ingvild Marie Ramsøy | e1724bf96cea66ddf9640a7<br>b1e0cf0ec3030a709 | 17.06.2024<br>15:45:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1003230189

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

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Grefsenveien 10A                     |
| Postnummer        | 0482                                 |
| Sted              | OSLO                                 |
| Kommunenavn       | Oslo                                 |
| Gårdsnummer       | 223                                  |
| Bruksnummer       | 12                                   |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 80548842                             |
| Bruksenhetsnummer | H0401                                |
| Merkenummer       | 53a6a55a-b831-4db2-8d92-31a8f7f328af |
| Dato              | 28.05.2024                           |



**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 11 829 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:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 10 769 kWh elektrisitet      | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 800 liter 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 innetemperaturen**

**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)

- Tidsstyring av panelovner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Tiltak utendørs
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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).

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 1902         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | MurTeglstein |
| <b>BRA:</b>                     | 90           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 5            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved  |
| <b>Ventilasjon</b> | Periodisk avtrekk |



## 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 10A  
Postnummer: 0482  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0401  
Dato: 28.05.2024 20:14:14  
Energimerkenummer: 53a6a55a-b831-4db2-8d92-31a8f7f328af

Kommunenummer: 0301  
Gårdsnummer: 223  
Bruksnummer: 12  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80548842

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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.

## **Brukertiltak**

### **Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 4: Tiltak utendørs**

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

### **Tiltak 5: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 8: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 12: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 15: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

### **Tiltak 17: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning**

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



**Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristian Einarsen Benno

Dato utført: 29.05.24 Side 1 av 3

|                              |                  |                                              |                             |            |
|------------------------------|------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Borettslaget Grefsenveien 10 | <b>Vår ref.:</b> | 41/8                                         | <b>Fødselsdato eier:</b>    | 22.10.1991 |
| Grefsenveien 10 A            | <b>Type:</b>     | Borettslag tilknyttet                        | <b>Fødselsdato medeier:</b> | 14.07.1986 |
| 0482 OSLO                    | <b>Eiere:</b>    | Magnus Ramberg Mjøsund, Ingvild Marie Ramsøy |                             |            |
| <b>Organisasjonsnr:</b>      | 948 300 761      | <b>Andelsnr:</b>                             | 8                           |            |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 11 350

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

|                  |                                      |       |
|------------------|--------------------------------------|-------|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån                     | 1 107 |
|                  | Renter felleslån 2 - Kjøp av Stallen | 1 521 |
|                  | Avdrag felleslån 2 - Kjøp av Stallen | 502   |
|                  | Felleskostnader                      | 5 488 |
|                  | Renter felleslån                     | 2 732 |

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

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

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

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

|                       |                                      |                         |              |
|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------|
| <b>Neste endring:</b> | <b>01.06.2024</b>                    | <b>Tot. utg. i kr.:</b> | <b>8 896</b> |
| Felleskostnader:      | Avdrag felleslån                     | 1 113                   |              |
|                       | Renter felleslån 2 - Kjøp av Stallen | 1 511                   |              |
|                       | Avdrag felleslån 2 - Kjøp av Stallen | 424                     |              |
|                       | Felleskostnader                      | 3 136                   |              |
|                       | Renter felleslån                     | 2 712                   |              |

## 3: Fellesgjeld

|                           |              |                         |           |
|---------------------------|--------------|-------------------------|-----------|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 901 713      | Gjeld siste årsoppg.:   | 537 560   |
| Klient ajourf. lån:       | 7 014 278,30 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 539 966 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16367662771, DNB Bank ASA

Annuitetlån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89

Saldo per 29.05.2024: 4 514 278

Andel av saldo: 580 328

Første termin/første avdrag: 30.12.2023 ( siste termin 30.06.2046 )

Lånenummer: 16368347853, DNB Bank ASA

Annuitetlån, 4 terminer per år.

Rentesats per 29.05.2024: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 29.05.2024: 2 500 000

Andel av saldo: 321 385

Neste termin/avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 31.03.2054 )

Kjøp av "Stallen"

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2024 utgjøre ca kr 651,00 per måned for denne boligen**



# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristian Einarsen Benno

Dato utført: 29.05.24 Side 2 av 3

|                                     |                                                            |                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Borettslaget Grefsenveien 10        | <b>Vår ref.:</b> 41/8                                      | <b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1991    |
| Grefsenveien 10 A                   | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet                         | <b>Fødselsdato medeier:</b> 14.07.1986 |
| 0482 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Magnus Ramberg Mjøsund, Ingvild Marie Ramsøy |                                        |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 948 300 761 |                                                            |                                        |

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi Moestue Sannes

Adresse: Bjørnveien 21a

Postnr/-sted: 0774 OSLO

Telefon: Mob.: 41249990

E-post: hms@fornebufovaltning.no

## 5: Restanse felleskostnader pr. 29.05.2024

|                          |          |              |   |
|--------------------------|----------|--------------|---|
| <b>Utestående saldo:</b> | <b>0</b> |              |   |
| Felleskostnader:         | 0        | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                   | 0        | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                   | 0        | Overdekning: | 0 |

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post [restanse@usbl.no](mailto:restanse@usbl.no), må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

## 6: Ligning - 2023

|               |         |           |                  |       |
|---------------|---------|-----------|------------------|-------|
|               | Gjeld:  | 537 560   | Andre inntekter: | 2 426 |
| Annen formue: | 170 222 | Utgifter: | 18 578           |       |

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

## 7: Pålydende

|            |     |                       |        |
|------------|-----|-----------------------|--------|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 14 900 |
| Andelsnr:  | 8   | Partialobligasjonsnr: | 8      |

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1903

Gårds/bruksnr: 223/12

Bygningstype: LB

|                  |      |             |     |
|------------------|------|-------------|-----|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 531 |
|------------------|------|-------------|-----|

## 9: Forsikring

|              |                        |           |          |
|--------------|------------------------|-----------|----------|
| Forsikret i: | If Skadeforsikring NUF | Polisenr: | SP586863 |
|--------------|------------------------|-----------|----------|

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

|                     |                                                                                                     |                   |             |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| Etasje:             | 4                                                                                                   | Oppvarmingstype:  | Strøm       |
| Heis:               | Nei                                                                                                 |                   |             |
| Parkeringstype:     | Gateparkering                                                                                       |                   |             |
| Systemlås:          | Nei                                                                                                 | Antall rom:       | 4           |
| Husdyrhold:         | Ja                                                                                                  | Oppr. antall rom: | 4           |
| Livsløp standard:   | Nei                                                                                                 | Kategori:         | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslaget<br>2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)<br>2 - Medlem i Usbl |                   |             |

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk, husleie er eks. fyring og v.v.

Nærmiljø: Buss, trikk, forretninger: Storsenteret m/fer, bank, postkontor, skoler, div. fritidsmuligheter, turterreng i marka.

Dyrehold: Må godkjennes av styret.

Pågående tvist i boligselskapet. Ta kontakt med styreleder for info.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Kristian Einarsen Benno

Dato utført: 29.05.24 Side 3 av 3

|                                     |                                                            |                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Borettslaget Grefsenveien 10        | <b>Vår ref.:</b> 41/8                                      | <b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1991    |
| Grefsenveien 10 A                   | <b>Type:</b> Borettslag tilknyttet                         | <b>Fødselsdato medeier:</b> 14.07.1986 |
| 0482 OSLO                           | <b>Eiere:</b> Magnus Ramberg Mjøsund, Ingvild Marie Ramsøy |                                        |
| <b>Organisasjonsnr:</b> 948 300 761 |                                                            |                                        |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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



# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Grefsenveien 10 A, 0482 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 223, bnr. 12

# Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m<sup>2</sup> BRA-i: 90 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 02.08.2023

Rapportdato: 18.06.2024

Oppdragsnr.: 18477-23124

Referansenummer: RW1165

Autorisert foretak: Takstmann Kjetil Nilsen AS

Vår ref: Alice Brandwijk



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

### Rapportansvarlig

Kjetil Nilsen

Uavhengig Takstingeniør

kjetil@takstpartner.no

959 30 920





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av leilighet nr 8 i Borettslaget Grefsenveien 10

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 4. etasje, bestående av entre, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og bad. Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Tregulv på gulvene. Malte flater/tapet og panel på veggene. Badet er flislagt på gulv og vegger og er iflg tidligere tilstandsrapport oppusset av tidligere eiere i 2007/08. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. Kjøkkeninnredning fra med slette fronter. Kjøkkenet er av nyere og eldre dato.

Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarung. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befarung av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie/borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggt tekniske tegninger.

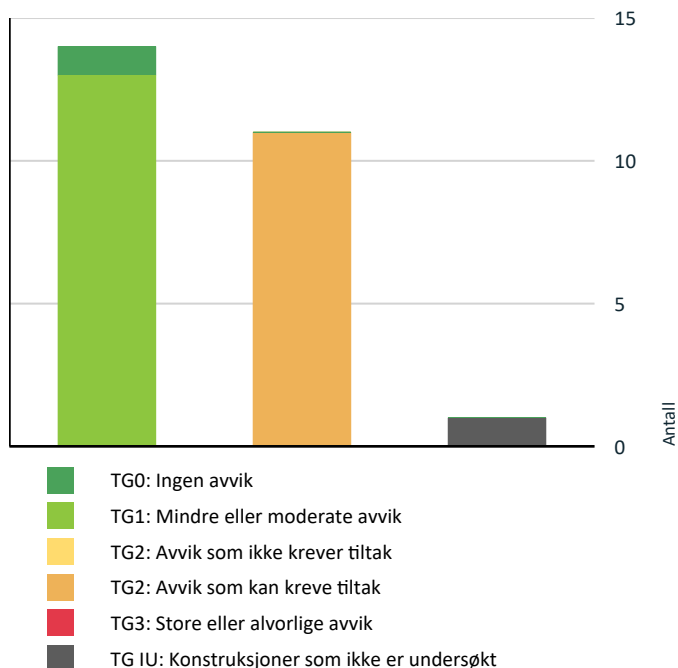
Opprinnelig tegning viser at det ikke var bad i leiligheten, men leiligheten bestod da av entre, kjøkken, pikeværelse, soverom spisestue og dagligstue. Se tegninger for mer info.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet av takstmannen under befaringen. Dette kan medføre at skader som er tildekket/skjult ikke kommer frem i taksten. Takstmannen kan ikke svare for slike forhold. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på EL-anlegg eller VVS-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et eierskifte.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er ikke utført inngrep i konstruksjonen på befaringen utover hva som er beskrevet under hvert punkt.

Det er utført enkle fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktidikatoren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke redegjøre om evt. fukt er utenpå eller bak membransjiktet. Utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det anbefales alltid å måle RF ved hulltaking i tilstøtende rom til våtrom.

Varme, brann og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner men antas å være utført ihht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når rapporten sendes elektronisk, vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. Når taksten sendes som e-post, er den elektronisk signert.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuelle observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv.

De reguleringsmessige forhold, samt pantattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingslova kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapport.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
1902

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                       |
|------|---------------|-------------------------------------------------------|
| 2021 | Modernisering | Slipt gulv                                            |
| 2022 | Modernisering | Malt alle overflater 2021/2022                        |
| 2021 | Modernisering | Endret planløsning, revet en vegg og satt opp ny 2021 |
| 2021 | Modernisering | Oppgradert baderomsinnredning                         |
| 2021 | Modernisering | Bygget garderobe                                      |
| 2022 | Modernisering | Oppgradert kjøkkeninnredning                          |

## UTVENDIG

### Bygning, generelt

- Blokkbebyggelse oppført i 1902.
- Fundamentering: Fundamentert til ukjent grunn.
- Grunnmur: Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger: Yttervegger i murkonstruksjon, hulumur - utvendig pusset og malt.
- Yttertak: Takkonstruksjon antatt teknet med takplater.
- Etasjeskillere: Trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Borettslaget utfører løpende vedlikehold av bygningsmassen.
- Adkomst til leiligheten via felles trapperom.

Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må forøvrig sette seg inn borettslagets/sameiers vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets/sameiets bygningsmasse.

Varme og lydisolering er forutsatt utført i hh til byggeårets normer og krav. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst i dette dokumentet som forklarer mer om TG / tilstandsgrad).

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

Da dette er et borettslag med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget er ansvarlig for felles og utvendig vedlikehold

### TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 1995.  
Malte trevinduer med 2+1-lags glass fra 1990

Hvitmalte karmen og lister.  
Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.



# Tilstandsrapport

Normal funksjon på vinduene, noe justering kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av vinduene.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Det blir kun gjort kontroll på enkelte vinduer, avvik på årstall kan forekomme.

Info fra tidligere tilstandsrapport:

Selger opplyser at det bak kjøleskapet, er et gammelt og lite vindu som skal være murt igjen.

Dette ble ikke registrert av takstmannen på befaringen, og kommenteres på bakgrunn i selgers opplysninger

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad settes grunnet alder, samt det ble registrert manglende barnesikring på vinduene.

Tek 17 §12-17 punkt 3

I byggverk der barn kan oppholde seg skal vindu ha barnesikring hvis vinduet er plassert fra 3,3 m over terrenget eller den underliggende flaten.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men de bør vurderes byttet. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

## Balkongdør

Tofløyet balkongdør med 2 lags glass, hvitmalte karmen og lister.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten

Normal funksjon på døren, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Dører

Nyere tofløyet entredør med B-30 tek.krav. Ukjent produksjonsår.

Entredør med B-30 tek.krav til baktrapp fra kjøkkenet. Ukjent produksjonsår.

Innsetningsdetaljer, slik som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt.

Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme. Det er kun foretatt stikkontroll på funksjon av dører.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong på ca 7m<sup>2</sup> fra stuen, oppforet balkonggulv med terrassebord.

Balkong gulvet er oppforet fra opprinnelig balkong dekket, fallforhold på underliggende konstruksjon er ikke vurdert eller kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverkshøyde på balkong/terrasse er målt til 90cm fra gjeldene gulv og faller dermed utenfor dagens forskrift.

Rekkverkshøyde på 0,9 m og nivåforskjell til bakkeplan på ca 10,8m.

TEK17 § 12-15. Utforming av rekkverk:

(3) Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

- a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyde må evt endres for å tilfredsstille krav til dagen forskrift, det er mulig det tilfredsstiller kravene om oppforet gulv fjernes. Dette er ikke videre vurdert av takstmannen

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater gulv består av: Originale/eldre tregulv

Overflater vegger består av: Malte flater/tapet og panel.

Overflater himling består av: Malte flater.

Noe overflatebehandling av vegger og tak må alltid påregnes ved et eierskifte.  
Normal slitasje på parketten, noe bruksslitasje må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trolig trebjelkelag med stubbloft i etasjeskille.  
Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen.

Det er foretatt stikkprøver med laser for å kontrollere skjevheter i etasjeskille, eller gulv på grunn i boligen.  
Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Kontroll er utført i stue og på ett soverom

Høyder er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.  
Øvrige rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten.  
Målinger er utført etter stikkprøveprinsippet for å gi en indikasjon på evt. skjevheter i gulvkonstruksjoner i boligen.

Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner, samt bruk av nivåeringsutstyr. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.  
Etasjeskille er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på ca 19mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 13mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.  
Det er målt høydeforskjell på ca 26mm i soverom gjennom hele rommet og målt ca 7mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de overnevnte rommene.

## Konsekvens/tiltak

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

Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Det på påregnes oppgraderinger av gulvkonstruksjon for å få rettet opp i avvikene.



# Tilstandsrapport

## TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon fra eier på sikring av boligen mot radon. Det er ikke kjent for takstmannen om bygget er sikret med radonsperre eller andre tiltak.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert til "usikker" aktsomhetsgrad.  
Det anbefales radonmålinger på etasjer til og med 2. etasje i boligblokken.

I boligblokker skal boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over, måles. En tradisjonell førsteetasje har per definisjon alltid bakkekontakt, selv om det er kjeller/krypkjeller under.

Link til radonkart <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

## TG 2 Pipe og ildsted

Pusset og malt det som trolig er en teglsteinspipe.  
Det er montert en eldre ovn i stue.

Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Det antas at de lokale krav fra feier og brannvesen er fulgt. Dette er ikke kontrollert nærmere.  
Eier opplyser om at det er foretatt tilsyn og feiing av pipe juni 2023.  
Den tekniske tilstanden av piper og ildsted er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.  
Feieluke er ikke inspisert av takstmannen.

Iflg eier fungerer ildstedet bra. Det anbefales alltid en kontroll av ildsteder ved kjøp av ny leilighet.

Det foreligger en tilsynsrapport fra Brann og Redningsetaten datert 26.06.2023, det ble ikke avdekket noen avvik på fyringsanlegget iflg rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipevanger er ikke synlige

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av teglsteins pipe som ikke har 4 sider tilgjengelig for inspeksjon.

REF Byggforskeren 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.

En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.  
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter, som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen, kan likevel brukes

Pipe ligger i yttervegg mot fellesareal og er derfor ikke synbar fra alle sider, ikke mulig å kontrollere.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak av avvik på pipe er ikke hensyntatt da dette ikke lar seg gjennomføre. Pipen er plassert mot yttervegg.

## TG 2 Innvendige dører

Innvendige profilerte dører. Dørene er av eldre dato og flere er i behov for justeringer.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad settes grunnet alder og tilstand.  
Flere av dørene er i behov for justering.

Det er kun foretatt stikkkontroll på funksjon av dører. Bygningsdelen har oversteget halvparten av sin levetid og utskiftning må påregnes på sikt.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men dører bør vurderes byttet.

# Tilstandsrapport

## TG 1U Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det ble ikke opplyst om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen. Stamme fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

## TG 1 Fast inventar

Garderobeskap i gang og på det ene soverommet.

## VÅTROM

### 4 ETASJE > BAD

#### Generell

Info fra tidligere tilstandsrapport.

Badet ble oppusset i regi av en tidligere eier.

I salgsoppgave fra 2010, er det oppgitt at badet da var oppusset i senere år. Så i rapporten går jeg ut i fra at badet er fra ca. 2007-2008.

Bad med flislagte vegger og gulv. Takess i taket.

Det er montert innmurt badekar, servant med underskap og innkasset/vegghengt wc på badet.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er ikke kjent hvilken teknisk forskrift som er lagt til grunn på baderomsrehabiliteringen, det antas at tek.forskrift 1997-2010 er brukt da badet er trolig er oppusset i perioden 2007/08.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Stamme trolig fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget/konstruksjonen.

Foruten visuell besiktigelse har takstmann ikke kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende membran\ettesjikt, sluk og vanninstallasjoner.

### 4 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Overflate vegger består av: Fliser

Overflate himling består av: Takess med innfelte downlights

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det ble registrert riss/krakelering i fuger i dusjsone.

Dør til badet er plassert i våtsone, men det er montert dusjvegg mot døren.

#### Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Andre tiltak:
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på vegger/overflater og påviste avvik.

Tiltak for utbedring av registrert avvik dør står for nærmeste dusjsone er vanskelig å gjøre noe med pga rommets utforming og plassering av installasjonene.

Viktig at det benyttes dusjvegger ved dusjing



# Tilstandsrapport

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv og gulvvarme.

Gulvet fremstår med normal funksjonalitet, og fall mot sluk. Det er på badegulvet målt høydeforskjell fra gulv ved dør til overkant slukrist. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Fallforhold på badegulv anses som ivaretatt. Fallforhold under innmurt badekaret er ikke målt pga manglende tilgjengelighet.

TEK 97-07 §8-37punkt våtrom: Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plast hovedsluk er plassert i dusjsone, det er ikke hjelpesluk på badet.

Sluket er plassert under innmurt badekar og har begrenset inspeksjonsmulighet. Sluket er undersøkt etter beste evne da det er innmurt badekar. Ingen skader er observert på synlige rør. Kontrollen er begrenset til det visuelle. Egen kontroll av autorisert fagfolk anbefales.

Det foreligger ingen dokumentasjon på at brannskillet ikke ble brutt ved bytte av sluk, ved bytte av sluk i trebjelkelag anses brannskille som brutt uansett. Takstmannen må legge til grunn at badet var søknads pliktig ved bytte av sluket.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker. Dette er ikke forelagt takstmann og membran/tettesjikt vurderes derfor utelukkende på bakgrunn av alder/gjenværende levetid iht. Sintef Byggforsk 700.320.

Ikke synlig membran i sluk eller oppbrett ved terskel.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon på membran, uavhengig kontroll, prosjekteringsplan/kontrollplaner eller lignende.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ukjent/uvist for takstmannen om det er benyttet og evt. hva slags membranløsninger som er benyttet på våtrommet, da det ikke foreligger noen dokumentasjon på dette.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av skjulte bygningsdeler/membran på badet. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av:

Levetid smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Levetid banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Hva som skal gjøres må vurderes av ny eier, men det må hensyntas alder på tettesjikt. Det må innhentes dokumentasjon på badet om mulig.

Det anbefales alltid bruk av et tett dusjkabinett med kontrollert avløp til sluk på eldre bad for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger. Det må påregnes oppgraderinger av sluk, membran og tettesjikt til dagens krav for våtrom.

## 4 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Bad består av innmurt badekar, servant m/underskap, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Boblefunksjon på badekar er defekt.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Ingen synlig flomsikring i vegg fra systerne på wc.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør etableres lekkasjesikring eller annen form for lekkasjesikring til innbygget systerne. Det kan oppstå en fare for fukt ut i tilstøtende konstruksjoner ved en lekkasje fra innebygde vanninstallasjoner.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk felles avtrekksventil i vegg, samt luftespalte i vindu.

Elektrisk baderomsvifte er trolig ettermontert og er antatt tilkoblet til byggets avtrekkskanal. Den valgte løsningen kan være uheldig med mindre hver enkelt leilighet har sin separate avtrekkskanal. Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 4 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det ble foretatt hulltaking fra soveromsvegg mot dusjsone på bad/wc med bruk av Protimeter MMS-3. Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området.

## KJØKKEN

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

I hovedsak eldre kjøkkeninnredning med malte fronter. Del av innredningen av nyere dato med hvite/glatte fronter.

Heltre benkeplate med fliser over. Nedfelt 1-1/2 oppvaskkum.

Integrert komfyr med steketopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Det er ikke montert komfyrvakt over steketoppen.

Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenken.

Normal brukslitasje på kjøkkeninnredning.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, men fremstår i god stand. Den blir derfor vurdert til TG-1.

## 4 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ventilator i kokesone på kjøkken.

Kjøkkenventilator er trolig ettermontert og er antatt tilkoblet til byggets avtrekkskanal. Den valgte løsningen kan være uheldig med mindre hver enkelt leilighet har sin separate avtrekkskanal. Det tillates normalt ikke å føre forsert avtrekk med avtrekksvifter til felleskanaler og fasader i borettslag og sameier. Ytterligere undersøkelser anbefales.



# Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Kjøkken:

Pex vannrør (rør i rør) Vannrør med flexitslanger til blandebatteri, samt plast avløpsrør i kjøkkenbenken. Vannrør ligger skjult bak innredningen.

Bad:

Skjulte vann og avløpsrør til installasjonene.

Fordelerskap og stoppekran er plassert i kjøkkenbenken.

Avrenning fra fordelerskap for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann på baderomsvegg

Stoppekraner for kjøkken og bad/wc er lokalisert i kjøkkenbenken og funksjonstestet.

Tilstandsgrad er kun vurdert på synlige vannrør i leiligheten.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i borettslaget/sameiet

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner. Avløpsrør og soil antas å være fra byggeår da det ikke er utført noen felles utskifting av dette i regi av borettslaget.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

### TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med spalteventiler i vinduer på kjøkkenet eller kun via åpning av vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Referanse for setting

av tilstandsgrad for boligventilasjon er satt til byggeår og dagens krav er ikke videre vurdert.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

# Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er gitt grunnet manglende ventilasjon i flere rom. Det er ingen ventilasjon i rommene utover åpning av vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilerings må etableres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

For å lukke avviket må det etableres bedre ventilasjon.

## Varmtvannstank

OZO varmtvannsbereider fra 2000 på ca 120 liter, bereider er plassert i kjøkkenbenken.

Årstall: 2000

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I følge NEK400 er det innført krav om at varmtvannsbereidere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet eller tilkoblet via en stikkontakt og plugg kombinasjon i samsvar med NEK EN 60309-serien.

Tilstandsgrad settes grunnet dette og alder

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Hva som skal gjøres, må vurderes av ny eier, men bereider bør vurderes byttet. Det må påregnes utskiftninger av bereider og utbedring av el-tilkoblingen.

## Andre installasjoner

Leiligheten er elektrisk oppvarming med panelovner, ovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjonstestet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Eier/bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.

Opplysninger om det elektriske anlegget er gitt av eier.

Sikringsskap med automatsikringer. Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen. Det er foreliggende en EI-kontroll datert 26.07.2023 utført av EI-Con AS, det fremkommer noen avvik som er blitt rettet i rapporten.

Annet elektrisk arbeide utført under forrige eier mangler dokumentasjon.  
Anlegget vurderes som vedlikeholdt. Det er gjort oppgraderinger på deler av det elektriske anlegget.  
Deler av anlegget er fra byggeår/eldre dato og utbedringer må påregnes.  
Generell brukstid for et el-anlegg er 20-30 år.

Det elektriske anlegget ikke er vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.  
Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.



# Tilstandsrapport

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

## Spørsmål til eier

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

**Ukjent for takstmannen. det foreligger ingen dokumentasjon på tidligere arbeider/installasjoner.**

**Oppdatert i nov. 2021 med nye stikkontakter i 3 stk soverom.**

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

**Ukjent Det som er utført av elektrisk arbeid i eiers botid opplyses å være utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet**

### Info hentet fra rapporten:

**Det foreligger delvis dokumentasjon på arbeider utført etter 1999.**

**Dokumentasjon i form av samsvarserklæring foreligger på arbeide med installering av nye stikk på soverom. Utført av Rett elektro i 2021.**

**Dokumentasjon i form av samsvarserklæring foreligger på arbeide med bla rette av feil etter elkontroll. Utført av Elcon AS i 2023**

**Se samsvarserklæringer.**

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

**Ja Foreligger samsvarserklæring på det som er utført i perioden vi har eid boligen.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

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

**Nei Opplyst av eier**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Opplyst av eier**

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

**Nei Opplyst av eier**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.**

**Det foreligger samsvarserklæringer på noe av det elektriske arbeider som er gjort i leiligheten etter 1999.**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende samsvarserklæringer/dokumentasjon på alt av det elektriske anlegget i leiligheten etter 1999.

Møbler og inventar er ikke flyttet på befaringen og alt elektrisk anlegg er derfor ikke besiktiget.  
Det ble ikke observert eller opplyst om feil/skader på det elektriske anlegget i leiligheten på befaringsdagen.

Takstmannen kan ikke vurdere det elektriske anlegget i sin helhet og takstmannen anbefaler alltid en generell utvidet el-kontroll av anlegget fra en autorisert elektriker.  
Det elektriske anlegget er ukjent for takstmannen og det anbefales en generell kontroll av anlegget.

Det elektriske anlegget i leiligheten er av eldre og nyere dato.

## TG 1 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor.

Boliger oppført iht. eldre regelverk enn TEK-10, hadde ikke krav til røykvarslere tilknyttet strømforsyning. I disse boligene kan det benyttes batteridrevne røykvarslere.

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarslere.

Teknisk anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det ble fremvist håndslukkeapparat på befaringen**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Det er montert batteridrevet røykvarslere i leiligheten**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Røykvarslere er ikke funksjonstestet**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

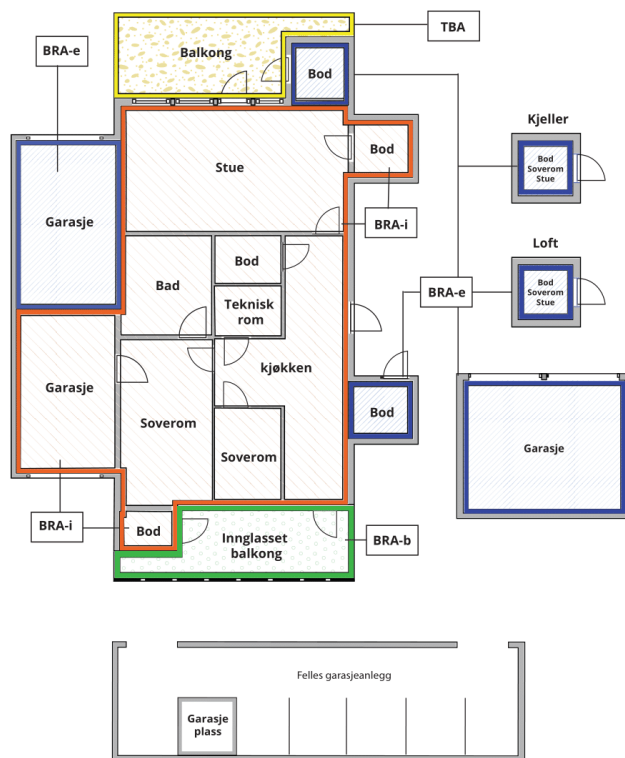
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

|                                 |                                                                                           |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                             |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)   |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 4 Etasje       | 90                            |                             |                            | 90  | 7                               |                             | 90              |
| Kjeller        |                               | 16                          |                            | 16  |                                 |                             | 16              |
| Loft           |                               | 9                           |                            | 9   |                                 |                             | 9               |
| <b>SUM</b>     | <b>90</b>                     | <b>25</b>                   |                            |     | <b>7</b>                        |                             | <b>115</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>115</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                      | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 4 Etasje | Entré , Gang , 3 Soverom , Stue , Bad , Kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  |                                                 | Bod                         |                            |
| Loft     |                                                 | Bod                         |                            |

### Kommentar

Leiligheten er målt til 89,5m<sup>2</sup> og avrundet opp til 90m<sup>2</sup>

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2023

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 16,2m<sup>2</sup> som er avrundet til 16m<sup>2</sup> BRA-e i rapporten, 1 loftsbod med gulvareal på ca 10,5m<sup>2</sup>. Det er skråtak i loftsboden. Deler av loftsbod har ikke målbart areal grunnet skråtak/takhøyde. Målbart areal på loftsboden er på ca 8,6m<sup>2</sup> som er avrundet opp til 9m<sup>2</sup> BRA-e i rapporten.

Disposisjonsrett på bodene er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Bod er fremvist av eier for oppmåling av areal BRA-e. Boder i borettslag/sameiet er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget/sameiet kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten.

Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Stuen har utgang til balkong med gulvflate på ca.6,9m<sup>2</sup> som er avrundet opp til 7m<sup>2</sup> TBA i rapporten.



## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

**Kommentar:** Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggt tekniske tegninger. Opprinnelig tegning viser at det ikke var bad i leiligheten, men leiligheten bestod da av entre, kjøkken, pikeværelse, soverom spisesstue og dagligstue. Se tegninger for mer info. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Godkjente plantegninger er innhentet av megler og oversendt. Dagens planløsning kontrolleres opp imot mottatte plantegninger. Det er ikke kontrollert om tegninger er iht. byggesak, eller grunnlag for en evt. brukstillatelse/ferdigattest. Dette begrunnes med at eldre byggesaker kan strekke seg over flere år med et stort antall dokumenter som vil være vanskelig og sette seg inn i.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Bad/wc er pusset opp med blant annet bytte av sluk. Bytte av sluk i etasjeskille av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfeller medføre at brannskillet brytes og er dermed søknadspliktig hos Plan- og bygningsetaten. Kontroll i sakspapirer og Plan- og bygningsetaten viser at dette ikke er søkt om. Ikke videre vurdert av takstmann.

SAK 10 § 4-1, punkt 3: Brannskille anses som brutt når konstruksjonens brannmotstand blir mindre enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift. Skifte av sluk i etasjeskille av tre mellom boenheter/brannceller vil i de aller fleste tilfelle medføre at brannskillet brytes.

TEK 17 § 11-8. Brannceller: Bygningsdeler som omslutter en branncelle må ha nødvendige egenskaper for å hindre brann- og røykspredning fra en branncelle til en annen i den tiden som anses nødvendig for rømning og redning fra andre brannceller. Dette omfatter også randsonene, det vil si tilslutningen eller overgangen mellom ulike bygningsdeler.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Bygget er av eldre dato hvor krav til branncelleinndeling antatt ikke er tilstrekkelig ivaretatt iht. dagens byggt teknisk forskrift. Boliger/leiligheter i boligblokker på 3/4 etasjer tilsier risikoklasse 4, brannklasse 2 skal ha en branncellebegrensende bygningsdel - generelt på EI 60/B 60. Boliger/leiligheter i boligblokker på 5 etasjer eller flere har en brannklasse 3 skal ha en branncellebegrensende bygningsdel - generelt på EI 60 A2-s1,d0/A 60. Det er ikke mulighet for takstmann å kontrollere om branncelleinndeling er ivaretatt og antagelser er basert på oppføringstidspunktet på bygget. Det anbefales ytterligere undersøkelser.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Se kommentarer tilbygg/modernisering

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

**Kommentar:** Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette. Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 90         | 0          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Forskrift Tryggere bolighandel § 2-20.Oppmåling av areal.

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal (BRA), i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. Den bygningssakkyndige skal oppgi det totale bruksarealet, og fordelingen mellom primærdel (P-ROM) og sekundærdel (S-ROM).

Det er altså kun nødvendig å oppgi hvor mange kvm P-ROM og S-ROM det er i en bolig, og ikke hvilke rom det gjelder.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede              | Rolle         |
|-----------|------------------------|---------------|
| 02.8.2023 | Kjetil Nilsen          | Takstingeniør |
|           | Magnus Ramberg Mjøsund | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|--------------------|--------------------------------------------|------------|
| 301 OSLO | 223  | 12   |      | 0    | 531 m <sup>2</sup> | I følge opplysninger hentet fra Kartverket | Eiet       |

#### Adresse

Grefsenveien 10 A

#### Hjemmelshaver

Grefsenv 10 Borettslag

### Andelsobjekt

| Boligselskap             | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter                       |
|--------------------------|-----------|-----------|------------------|-------------------------------------------------|
| 8/GREFSENV 10 BORETTSLAG | 948300761 | 8         | USBL             | Ramsøy Ingvild Marie, Mjøsund<br>Magnus Ramberg |

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

8



## Eiendomsopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Borettslaget Grefsenveien 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948300761. Borettslaget Grefsenveien 10 består av 9 boliger og ingen næringslokaler.

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området, med tilhørende næringsfunksjoner.

Gjennomgående leilighet beliggende i blokkens 4. etasje, bestående av entre, gang, 3 soverom, stue, kjøkken og bad.

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Tregulv på gulvene. Malte flater/tapet og panel på veggene.

Badet er flislagt på gulv og vegger og er iflg tidligere tilstandsrapport oppusset av tidligere eiere i 2007/08. Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Kjøkkeninnredning fra med slette fronter. Kjøkkenet er av nyere og eldre dato.

Det må alltid påregnes noe oppgraderinger/ overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig.

Ombygget leilighet. Opprinnelig tegning viser at det ikke var bad i leiligheten, men leiligheten bestod da av entre, kjøkken, pikeværelse, soverom spisestue og dagligstue. Se tegninger for mer info.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Dagens rominndeling avviker fra opprinnelige byggetekniske tegninger.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod og 1 loftsbod, samt bruk av fellesarealer.

Gateparkering etter stedets regler.

Det henvises til styrets årsberetning med hensyn til vedlikehold og påkostninger. Eventuelle kjøpere oppfordres til å ha med fagmann på befaring før et eventuelt kjøp. På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Ferdigattester er ikke innhentet av takstmannen og det er heller ikke undersøkt om det er gjort endringer på boligen som er søknadspliktig. Forøvrig ingen andre forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

## Forsikring

| Selskap            | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------|----------|------|----------------|--------------|
| IF skadeforsikring | SP586863 |      |                |              |

### Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato | Kommentar                                      | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------|------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Eier                        |      | Eier påviste og ga opplysninger på befaringen. | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport |      | Fremvist                                       | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Årsberetning/regnskap       |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Tegninger                   |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Egenerklæring               |      | Tilsendt på mail                               | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no            |      | Elektronisk utgave                             | Gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

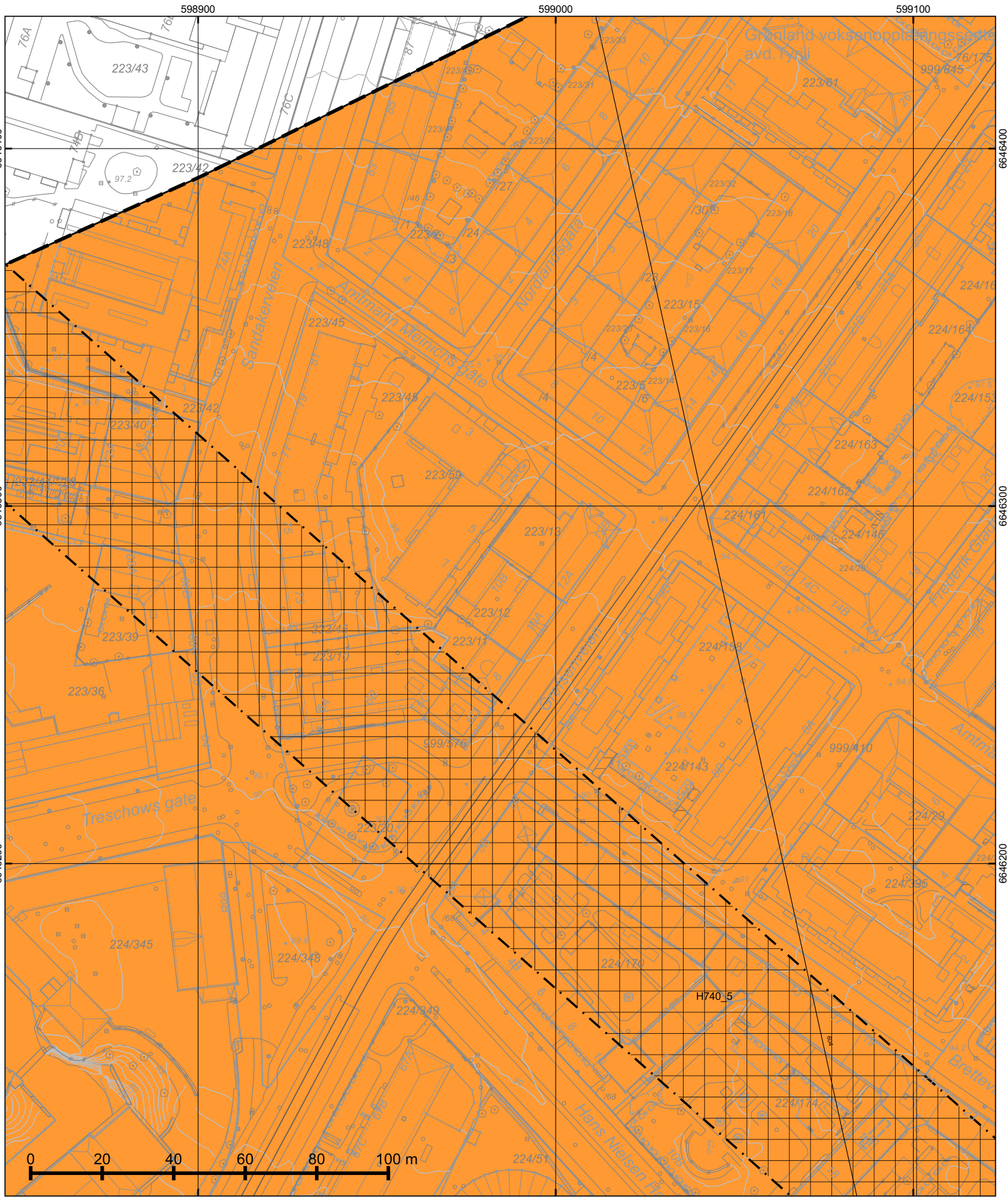
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RW1165>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

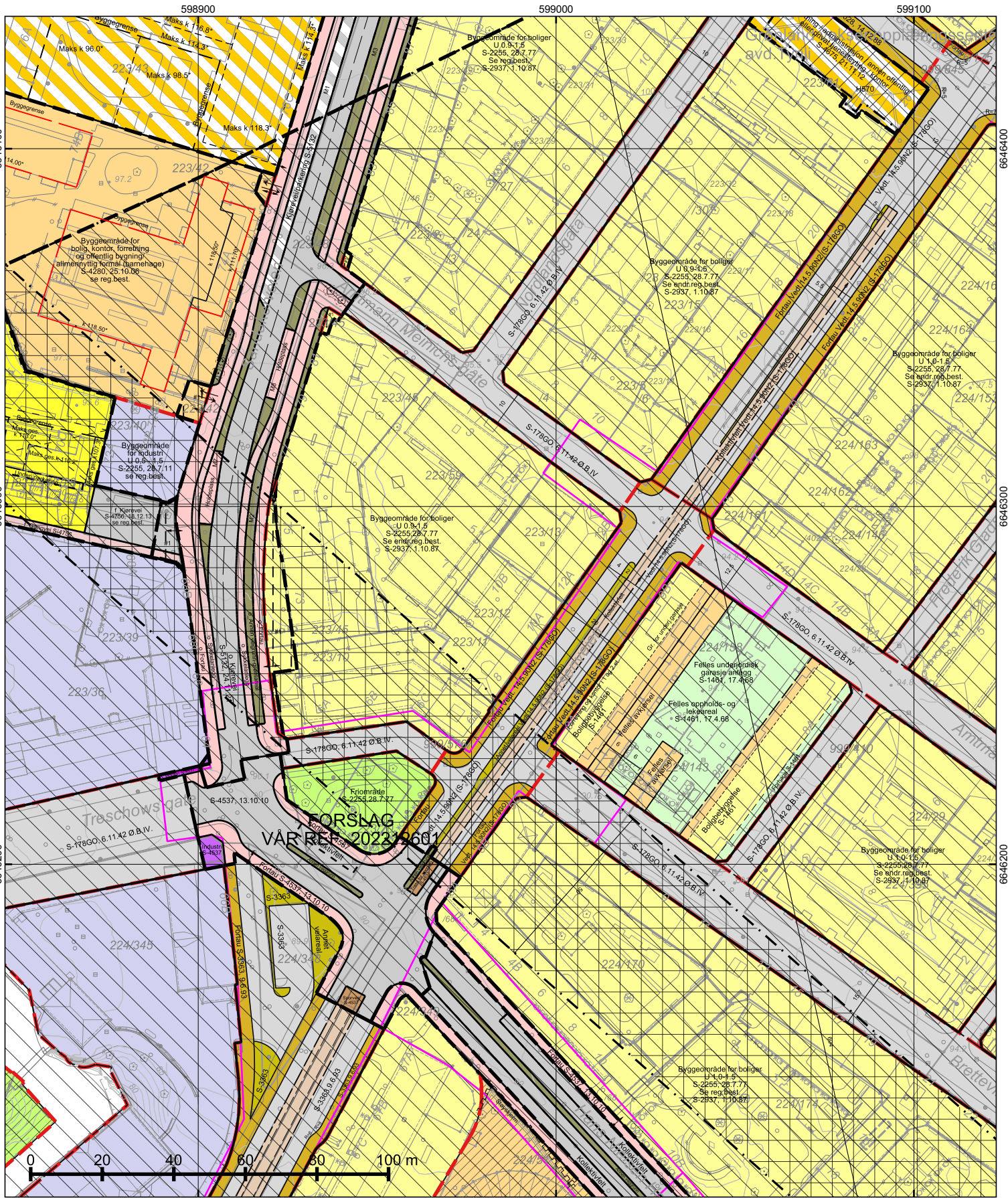


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                   |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><b>Oslo</b></div> <div>Dato: 03.04.2024<br/>Bruker: tas<br/>Målestokk 1:1000<br/>Ekvidistanse 1m<br/>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32<br/>Høydereferanser<br/>- Reguleringsplan: Se reg.best.<br/>- Bakgrunnskart: NN2000<br/>Originalformat: A3</div> | <b>Reguleringskart</b>            |                                          | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> <div>Se tegnforklaring på eget ark</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PlottID/Best.nr: 319862/ 86487870 | Deres ref.: 14617/ WM264_3000119_3002822 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Adresse: GREFSENVEIEN 10A         | Kommentar:                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gnr/Bnr: 223/12                   |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



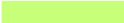
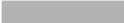
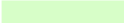
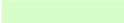
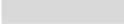
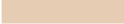
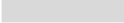
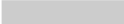


\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

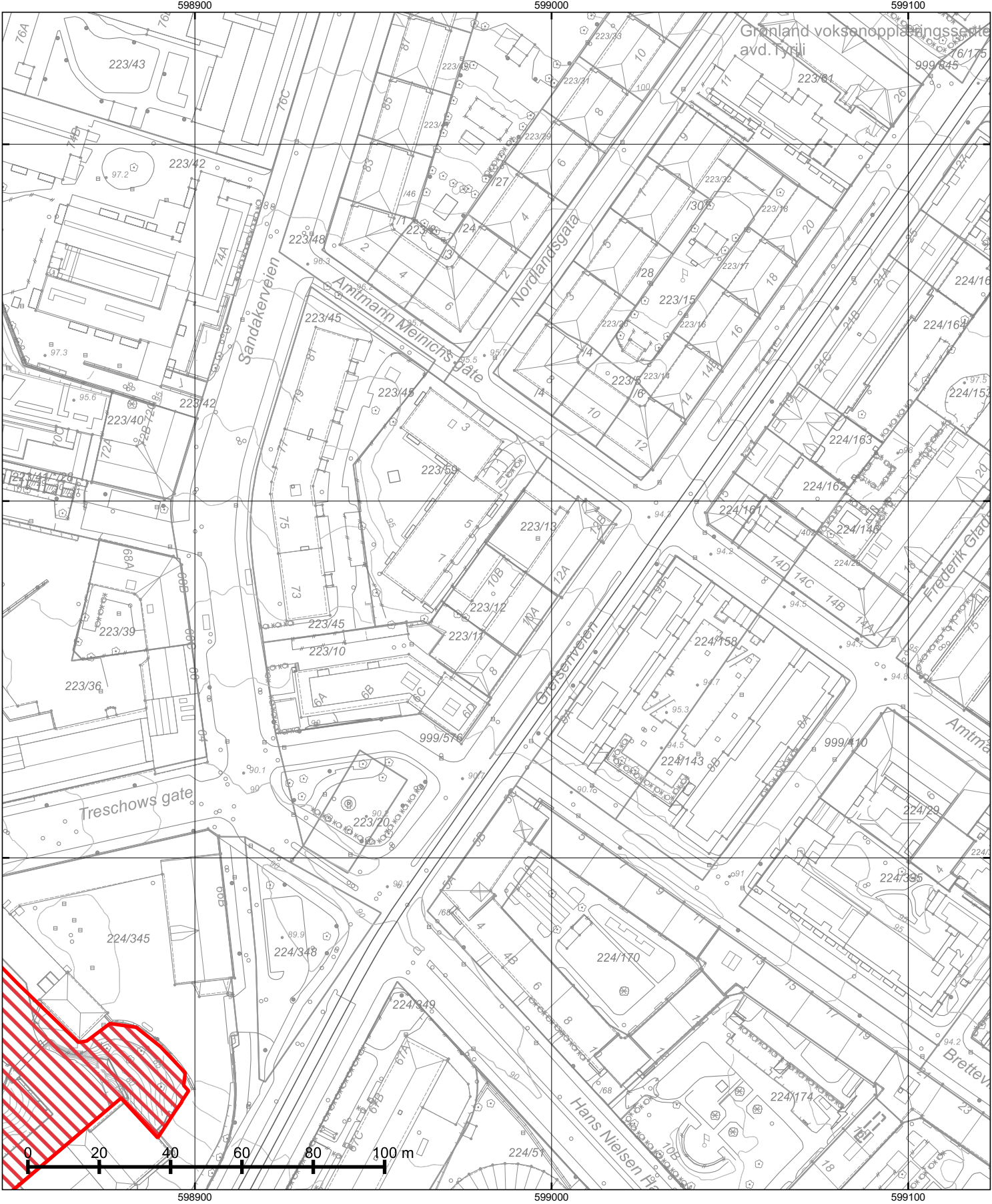
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                 |                                                                                     |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>Oslo</b> |  | <b>Reguleringskart</b>                                                                                       |  | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| Dato: 03.04.2024                                                                                |                                                                                     | – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bruker: tas                                                                                     | – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4                                         |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Målestokk 1:1000                                                                                | – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.                               |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ekvidistanse 1m                                                                                 | – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.       |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32                                                             | PlottID/Best.nr: 319862/ 86487870                                                   | Deres ref.: 14617/ WM264_3000119_3002822                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Høydereferanser                                                                                 | Adresse: GREFSENVEIEN 10A                                                           | Kommentar:                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - Reguleringsplan: Se reg.best.                                                                 |                                                                                     |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| - Bakgrunnskart: NN2000                                                                         |                                                                                     |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Originalformat: A3                                                                              | Gnr/Bnr: 223/12                                                                     |                                                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                    |                                                     |                                                                                     |                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|    | 40 - Friområde/park                                 |    | 70 - Felles avkjørsel                  |
|    | 70 - Felles avkjørsel                               |    | 76 - Felles underjordisk anlegg        |
|    | 72 - Felles lekeareal                               |    | 78 - Forhage                           |
|    | 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus                   |    | 311 - Annet veiareal                   |
|    | 78 - Forhage                                        |    | 312 - Fortau                           |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                          |    | 913 - Formålavgrensning                |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                            |    | 930 - Reguleringslinje                 |
|    | 150 - Industri m.tilh.anlegg                        |    | 964 - Regulert u-gradgrense            |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn                  |    | Formålgrense                           |
|    | 311 - Annet veiareal                                |    | Foreløpig plan                         |
|    | 312 - Fortau                                        |    | Plangrense (gammel lov)                |
|    | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate                   |    | Plangrense (ny lov)                    |
|    | 330 - Parkering/utfartsparkering                    |                                                                                     |                                        |
|    | 1110 - Boligbebyggelse                              |    | RpRegulertHøyde                        |
|    | 1340 - Industri                                     |    | Byggegrense                            |
|    | 1541 - Vannforsyningsanlegg                         |    | Beregnet senterlinje veg               |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål        |    | Byggegrense                            |
|    | 2011 - Kjøreveg                                     |    | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|    | 2012 - Fortau                                       |    | Regulert senterlinje                   |
|    | 2016 - Gangveg/gangareal/gågate                     |    | Regulert stoy skjerm                   |
|    | 2017 - Sykkelveg/-felt                              |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|  | 2019 - Annen veggrunn - grøntareal                  |                                                                                     |                                        |
|  | 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane               |  | Inn-/utkjøring                         |
|  | 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer         |  | Avkjørsel                              |
|  | 667 - Spesialområde bevaring friområde              |  | Eksisterende tre som skal bevares      |
|  | 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennytlig |                                                                                     |                                        |
|  | RbBevaringGrense                                    |                                                                                     |                                        |
|  | RpBestemmelseOmråde                                 |                                                                                     |                                        |
|  | RpBestemmelseGrense                                 |                                                                                     |                                        |
|  | RpAngittHensynSone                                  |                                                                                     |                                        |
|  | RpAngittHensynGrense                                |                                                                                     |                                        |
|  | RpBåndleggingSone                                   |                                                                                     |                                        |
|  | RpBåndleggingGrense                                 |                                                                                     |                                        |
|  | RpSikringSone                                       |                                                                                     |                                        |
|  | RpSikringGrense                                     |                                                                                     |                                        |

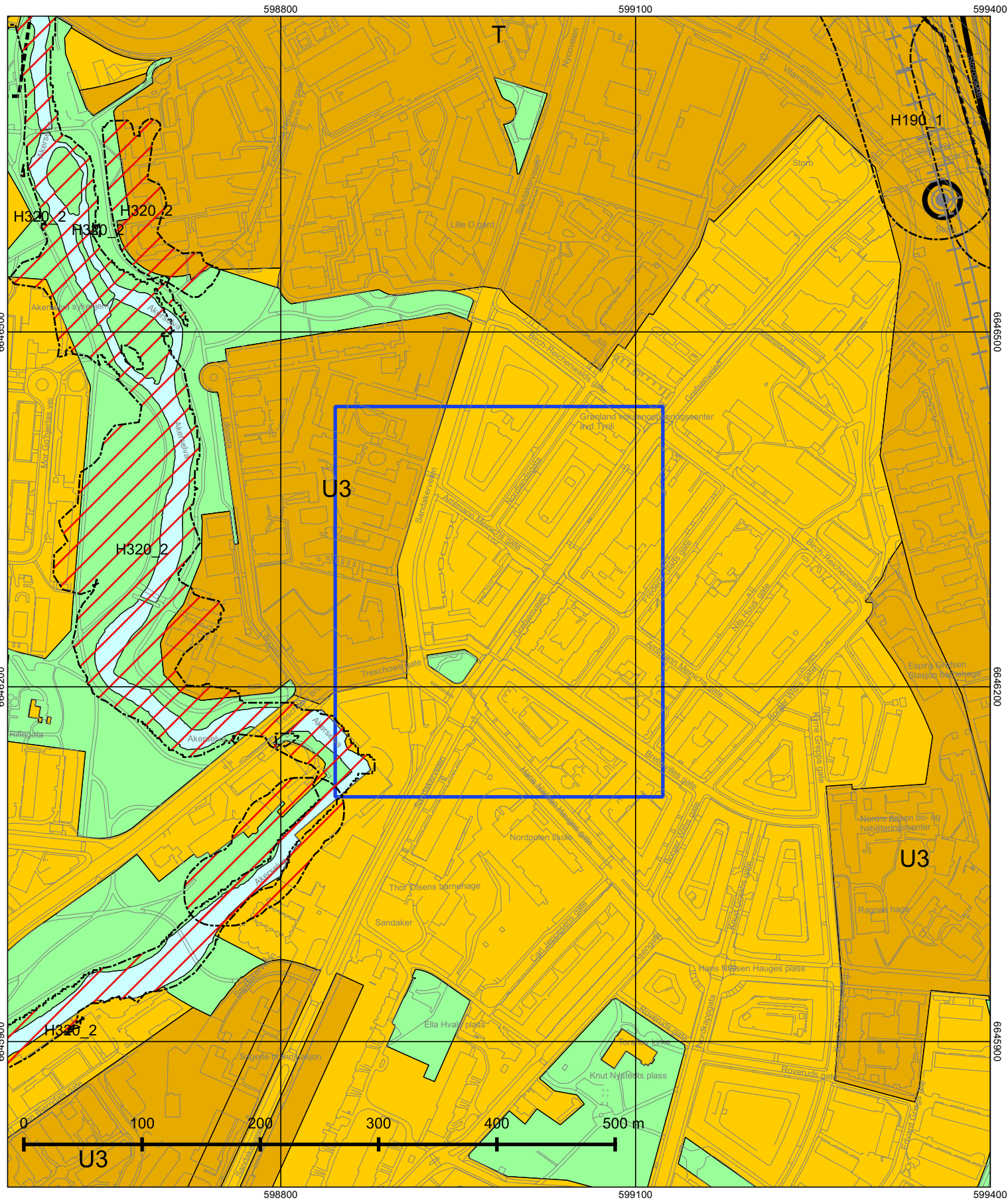




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div>Oslo</div></div> <div>Dato: 03.04.2024</div> <div>Bruker: tas</div> <div>Målestokk 1:1000</div> <div>Ekvidistanse 1m</div> <div>Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</div> <div>Høydereferanser</div> <div>- Reguleringsplan: Se reg.best.</div> <div>- Bakgrunnskart: NN2000</div> <div>Originalformat: A3</div> | <div>Naturmangfold</div> <div><div>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).</div><div>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</div></div> | <div>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</div> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>PlottID/Best.nr: 319862/ 86487870</div> <div>Adresse: GREFSENVEIEN 10A</div> <div>Gnr/Bnr: 223/12</div>                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <div>Deres ref.: 14617/ WM264_3000119_3002822</div> <div>Kommentar:</div>                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 03.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 319862/86487870

Deres ref.: 14617/

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

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



# **Vedtekter**

## **for**

### **Borettslaget Grefsenveien 10 org nr 948 300 761**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. november 1980 med senere endringer, senest 30. mars 2020

#### **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

##### **1-1 Formål**

Borettslaget Grefsenveien 10 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

##### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

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

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

#### **2 ANDELER OG ANDELSEIERE**

##### **2-1 Andeler og andelseiere**

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

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

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

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

##### **2-2 Sameie i andel**

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

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

## **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom en andel skifter eier har de øvrige andelseierne i borettslaget ikke forkjøpsrett foran de andre medlemmene i USBL.

Forkjøpsrett skal skje etter ansiennitet.

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

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

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

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

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



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

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

#### **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

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

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

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

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

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

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

##### **4-2 Bruksoverlating**

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

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

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

- andelseieren er en juridisk person.

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke

sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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



## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom,
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
- (3) Styret ikke kan ta opp mer enn 200.000 kr i økt fellesgjeld i løpet av et års styreperiode uten generalforsamlings godkjennelse.

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

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

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmeligket avgjøres ved loddtrekning.

## **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 onsdag 05.06.2024 kl. 20:00 -  
Fornebu Forvaltning sine lokaler i Lilleakerveien 2c.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble enstemmig valgt: Heidi Moestue Sannes

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble enstemmig valgt: Heidi Moestue Sannes

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Som protokollvitne ble Carlos Rangel Irola enstemmig valgt.

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

**Vedtak:**

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt 7 stemmeberettigede.

Enstemmig godkjent

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**

Enstemmig godkjent.

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Regnskapet for 2023 ble presentert og andelseierne ble gitt anledning til å stille spørsmål.

**Vedtak:**

Vedtak: Enstemmig godkjent

### **3. Årsmelding 2023**

Årsmeldingen ble presentert og andelseierne ble gitt anledning til å stille spørsmål.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag i år er kr 0,- i honorar til styremedlemmene. Styreleder har fakturert etter medgått tid og honoraret har blitt utbetalt ved fakturaenes forfall.

**Vedtak:**

Styrehonoraret ble tatt til orientering.

### **5. Andre saker**

#### **5.1 Uforsvarlig drift, bruk av forbrukslån i borettslaget - sak meldt av andelseier**

I perioden 2014 til 2020 opptok daværende styre flere banklån i laget, men brukte pengene til ordinære driftsutgifter. I så måte påtok styret laget forbrukslån, noe som både er uforsvarlig økonomistyring, og i praksis å ta opp lån for å betale lån – altså la lagets løpende driftskostnader bli påført kommende andelseiere til fordel for andelseiere som slik kunne selge sine andeler med kunstig lave felleskostnader. Dette har blant annet økt lagets samlede gjeld, og også gjort kjøpesummen nye andelseiere har måttet betale for sine leiligheter høyere.

Forslag til vedtak:

Innleid styreleder Moestue Sannes skal

1) dokumentere at økonomistyringen har vært forsvarlig og at driftsutgifter for ikke-varige driftsmidler ikke er lånefinansiert under hennes periode som innleid styreleder, og

2) fremlegge styreprotokoller som viser beslutninger rundt økonomistyring, herunder om stemmegivningen, slik at eventuelle vedtak om forbrukslån eller annen "sminking" av borettslagets økonomi fremviser insentiver hos styremedlemmer som ønsker å selge sine andeler.

#### **Styrets innstilling til saken:**

Styrets kommentar til forslag til vedtak i sak 5.1, er at samtlige av låneopptakene som er gjort det siste 1,5 året er besluttet/avgjort av borettslagets generalforsamling som er borettslagets øverste myndighet. Gjennomføringen av låneopptaket er gjort i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter, DnB sine rutiner/regler for utbetaling av lån og forretningsfører USBL sine rutiner for fordeling av lån etter brøk. Låneopptakene har vært nødvendige for å sikre at ikke borettslaget gikk konkurs i januar 2023, og deretter for å dekke nødvendige kostnader til drift- og vedlikehold – herunder advokatutgifter og andre utgifter tilknyttet de flerfoldige tvistene i borettslaget. Se nærmere beskrivelse under «styrets arbeid» i årsberetningen.

**Vedtak:**

Vedtak i punkt 1)

3 stemmer for

4 stemmer mot

Vedtak: ikke godkjent

Vedtak i punkt 2)

3 stemmer for

4 stemmer mot

Vedtak: ikke godkjent

## **5.2 Fare for gjentatt svindel ifm. eventuelt nytt salg av bakgårdsbygning - sak meldt av andelseier**

I forbindelse med salg av bakgårdsbygning i 2016 var daværende styre kjent med alvorlige fuktskader i bygningskroppen samt manglende drenering. Daværende styre holdt tilbake slik informasjon overfor kjøper samtidig med at styret i annen tvist nektet å betale entreprenør som skulle ha utført utbedring av skader nettopp fordi entreprenør hverken hadde utbedret fuktskadene eller drenert bygningskroppen. Det foreligger pr dato rapporter fra bygningskyndige som stiller spørsmål om hvorvidt bakgårdsbygningen overhode har reell verdi, og dagens styre har ikke forelagt andelseierne redegjørelse for bygningens status i dag – hverken om utbedring av omfattende fuktskader eller hvilken monetær verdi bygningen utgjør for lagets boligmasse. Styremedlemmene fra daværende styre i 2016 har ved senere bruk av lagets advokat unnsloppet å svare for svindelen. To av de daværende styremedlemmene (PH og HK) er fremdeles andelseiere, og det er fare for at et eventuelt nytt salg av bakgårdsbygningen igjen kan påføre laget ansvar og enorme kostnader. Andelseiere av andel 2 og andel 5 er inhabile til å stemme i denne saken.

Forslag til vedtak:

Nevnte andelseiere PH og HK skal ikke – hverken som styremedlemmer eller på annen måte – delta i forberedelsene til eller gjennomføringen av eventuelt nytt salg av bakgårdsbygningen.

### **Styrets innstilling til saken:**

Styrets har å bemerke til vedtak i sak 5.2 at generalforsamlingen vedtok et videresalg av bakgårdsbygningen/»Stallen» på generalforsamling avholdt 8. mars 2024. Styret arbeider derfor med å få solgt Stallen nå, og salget vil bli gjennomført i henhold til borettslagsloven, avhendingsloven og for øvrig annet regelverk som gjelder for omsetning av andeler i borettslag – herunder også reglene for habilitet. Styret kan ikke se at det er begått noen lovstridigheter ved salget av Stallen i 2016.

### **Vedtak:**

Vedtak:

3 stemmer for

4 stemmer mot

Vedtak: ikke godkjent

## **5.3 Utbedring av mangler vedrørende bad andel 6 - sak meldt av andelseier**

Rapport fra takstmann A. Trøite har avdekket mangler ifm. bygging av bad i andel 6, blant annet manglende innfesting av rør og mangler ift. membran – begge forhold er brudd på



forskrift og utgjør fare for fuktskade. Andelseiere av andel 6 er inhabile til å stemme i denne saken.

Forslag til vedtak:

Innleid styreleder Moestue Sannes må dokumentere

1) at utbedring av manglende feste av rør og mangler ift. membran jf. rapport fra takstmann A. Trøite er utført iht. forskrift og lov dersom styret har deltatt i saksforholdet,

og 2) redegjøre hvorfor hun som innleid styreleder eventuelt har latt være å forholde seg til manglene rapporten avdekker, eller – dersom manglene er utbedret – redegjøre for hvorvidt hun har latt laget påta seg kostnader for skader som andelseier har påført laget.

#### **Styrets innstilling til saken:**

Styrets innstilling til forslag til vedtak i sak 5.3 er at byggesaken (saksnummer 202016282) er gjort i henhold til Plan- og bygningslovens regler for slike tiltak, der ansvarlig søker bistod borettslaget med å fremskaffe ferdigattest som ble mottatt 17. januar 2024. Hele byggesaken er på vanlig måte tilgjengelig på kommunens saksinnsyn og vedkommende som har spørsmål knyttet til saken oppfordres til å gå inn der.

#### **Vedtak:**

Vedtak i punkt 1)

3 stemmer for

4 stemmer mot

#### **Vedtak: ikke godkjent**

Vedtak i punkt 2)

3 stemmer for

4 stemmer mot

#### **Vedtak: ikke godkjent**

## **6. Valg**

### **6.1 Valg av leder**

Det skal velges styreleder for 2 år.

Som styreleder for 2 år ble Henning Kure foreslått. Ingen stilte som motkandidat.

#### **Vedtak:**

Henning Kure ble valgt for 2 år.

Protokolltilførsel: Knut Haavard Aarnes, Per Aasmund Aarnes og Paal Helge Aarnes er imot vedtaket.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

Som styremedlem for 2 år ble Phoebe Wright og Magnus Mjøsund foreslått. Ingen stilte som motkandidater.

**Vedtak:**

Som styremedlem for 2 år ble Phoebe Wright og Magnus Mjøsund valgt.

Protokolltilførsel: Knut Haavard Aarnes, Per Aasmund Aarnes og Paal Helge Aarnes er imot vedtaket.

**6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Som varamedlemmer for 1 år ble følgende personer foreslått:

Ingvild Ramsøy

Carlos Rangel Irola

Paul Hansen

Ingen stilte som motkandidater.

**Vedtak:**

Som varamedlemmer for 2 år ble følgende personer valgt:

Ingvild Ramsøy

Carlos Rangel Irola

Paul Hansen

Protokolltilførsel: Knut Haavard Aarnes, Per Aasmund Aarnes og Paal Helge Aarnes er imot vedtaket.

## Protokoll for Borettslaget Grefsenveien 10

Dokumentet er signert elektronisk av:

|                |                                     |            |
|----------------|-------------------------------------|------------|
| Møteleder      | Heidi Moestue Sannes (sign.)        | 06.06.2024 |
| Sekretær       | Heidi Moestue Sannes (sign.)        | 06.06.2024 |
| Protokollvitne | Carlos Alberto Rangel Irola (sign.) | 11.06.2024 |





**INNKALLING 2024**

## Borettslaget Grefsenveien 10

Onsdag 05.06.2024 kl. 20:00

Fornebu Forvaltning sine lokaler i Lilleakerveien 2c

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10

Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 20:00 - Fornebu Forvaltning sine lokaler i Lilleakerveien 2c

## Saksliste

### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

### 3 Årsmelding 2023

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

- 5.1 Uforsvarlig drift, bruk av forbrukslån i borettslaget - sak meldt av andelseier
- 5.2 Fare for gjentatt svindel ifm. eventuelt nytt salg av bakgårdsbygning - sak meldt av andelseier
- 5.3 Utbedring av mangler vedrørende bad andel 6 - sak meldt av andelseier

### 6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.



## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2023**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2023**

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag i år er kr 0,- i honorar

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 0 - godkjennes

## 5. Andre saker

### 5.1 Uforsvarlig drift, bruk av forbrukslån i borettslaget - sak meldt av andelseier

I perioden 2014 til 2020 opptok daværende styre flere banklån i laget, men brukte pengene til ordinære driftsutgifter. I så måte påtok styret laget forbrukslån, noe som både er uforsvarlig økonomistyring, og i praksis å ta opp lån for å betale lån – altså la lagets løpende driftskostnader bli påført kommende andelseiere til fordel for andelseiere som slik kunne selge sine andeler med kunstig lave felleskostnader. Dette har blant annet økt lagets samlede gjeld, og også gjort kjøpesummen nye andelseiere har måttet betale for sine leiligheter høyere.

**Forslag til vedtak:** Innleid styreleder Moestue Sannes skal

1) dokumentere at økonomistyringen har vært forsvarlig og at driftsutgifter for ikke-varige driftsmidler ikke er lånefinansiert under hennes periode som innleid styreleder, og

2) fremlegge styreprotokoller som viser beslutninger rundt økonomistyring, herunder om stemmegivningen, slik at eventuelle vedtak om forbrukslån eller annen "sminking" av borettslagets økonomi fremviser insentiver hos styremedlemmer som ønsker å selge sine andeler.

**Styrets innstilling:** Styrets kommentar til forslag til vedtak i sak 1, er at samtlige av låneopptakene som er gjort det siste 1,5 året er besluttet/avgjort av borettslagets generalforsamling som er borettslagets øverste myndighet. Gjennomføringen av låneopptaket er gjort i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter, DnB sine rutiner/regler for utbetaling av lån og forretningsfører USBL sine rutiner for fordeling av lån etter brøk. Låneopptakene har vært nødvendige for å sikre at ikke borettslaget gikk konkurs i januar 2023, og deretter for å dekke nødvendige kostnader til drift- og vedlikehold – herunder advokatutgifter og andre utgifter tilknyttet de flerfoldige tvistene i borettslaget. Se nærmere beskrivelse under «styrets arbeid» i årsberetningen.

## **5.2 Fare for gjentatt svindel ifm. eventuelt nytt salg av bakgårdsbygning - sak meldt av andelseier**

I forbindelse med salg av bakgårdsbygning i 2016 var daværende styre kjent med alvorlige fuktskader i bygningskroppen samt manglende drenering. Daværende styre holdt tilbake slik informasjon overfor kjøper samtidig med at styret i annen tvist nektet å betale entreprenør som skulle ha utført utbedring av skader nettopp fordi entreprenør hverken hadde utbedret fuktskadene eller drenert bygningskroppen. Det foreligger pr dato rapporter fra bygningskyndige som stiller spørsmål om hvorvidt bakgårdsbygningen overhode har reell verdi, og dagens styre har ikke forelagt andelseierne redegjørelse for bygningens status i dag – hverken om utbedring av omfattende fuktskader eller hvilken monetær verdi bygningen utgjør for lagets boligmasse. Styremedlemmene fra daværende styre i 2016 har ved senere bruk av lagets advokat unnsloppet å svare for svindelen. To av de daværende styremedlemmene (PH og HK) er fremdeles andelseiere, og det er fare for at et eventuelt nytt salg av bakgårdsbygningen igjen kan påføre laget ansvar og enorme kostnader. Andelseiere av andel 2 og andel 5 er inhabile til å stemme i denne saken.

**Forslag til vedtak:** Nevnte andelseiere PH og HK skal ikke – hverken som styremedlemmer eller på annen måte – delta i forberedelsene til eller gjennomføringen av eventuelt nytt salg av bakgårdsbygningen

**Styrets innstilling:** Styrets har å bemerke til vedtak i sak 2 at generalforsamlingen vedtok et videresalg av bakgårdsbygningen/»Stallen» på generalforsamling avholdt 8. mars 2024. Styret arbeider derfor med å få solgt Stallen nå, og salget vil bli gjennomført i henhold til borettslagsloven, avhendingsloven og for øvrig annet regelverk som gjelder for omsetning av andeler i borettslag – herunder også reglene for habilitet. Styret kan ikke se at det er begått noen lovstridigheter ved salget av Stallen i 2016.

## **5.3 Utbedring av mangler vedrørende bad andel 6 - sak meldt av andelseier**

Rapport fra takstmann A. Trøite har avdekket mangler ifm. bygging av bad i andel 6, blant annet manglende innfesting av rør og mangler ift. membran – begge forhold er brudd på forskrift og utgjør fare for fuktskade. Andelseiere av andel 6 er inhabile til å stemme i denne saken.

**Forslag til vedtak:** Innleid styreleder Moestue Sannes må dokumentere

1) at utbedring av manglende feste av rør og mangler ift. membran jf. rapport fra takstmann A. Trøite er utført iht. forskrift og lov dersom styret har deltatt i saksforholdet,

og 2) redegjøre hvorfor hun som innleid styreleder eventuelt har latt være å forholde seg til manglene rapporten avdekker, eller – dersom manglene er utbedret – redegjøre for hvorvidt hun har latt laget påta seg kostnader for skader som andelseier har påført laget.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling til forslag til vedtak i sak 3 er at byggesaken (saknummer 202016282) er gjort i henhold til Plan- og bygningslovens regler for slike tiltak, der ansvarlig søker bistod borettslaget med å fremskaffe ferdigattest som ble mottatt 17. januar 2024. Hele byggesaken er på vanlig måte tilgjengelig på kommunens saksinnsyn og vedkommende som har spørsmål knyttet til saken oppfordres til å gå inn der.



## **6. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Heidi Moestue Sannes  
Styremedlem, Henning Kure  
Styremedlem, Phoebe Wright  
Varamedlem, Paul Hansen  
Varamedlem, Knut Haavard Aarnes  
Varamedlem, Paal Helge Aarnes

Følgende andelseiere stiller til valg:

Som styreleder: Henning Kure

Som styremedlem: Phoebe Wright

Som styremedlem: Magnus Mjøsund

### **6.1 Valg av leder**

Det skal velges styreleder for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Henning Kure velges som styreleder for 2 år.

### **6.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Phoebe Wright og Magnus Mjøsund velges som styremedlemmer for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges 3 varamedlemmer for 1 år.

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2023 | Regnskap<br>2022 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>-28 711</b>   | <b>9 506</b>     |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | -1 499 119       | -351 658         |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | 2 963 429        | 313 441          |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>1 464 309</b> | <b>-38 218</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 435 598</b> | <b>-28 711</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 1 507 388        | 96 663           |
| Kortsiktig gjeld                                       | -71 789          | -125 374         |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>1 435 598</b> | <b>-28 711</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.  
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

# Resultatregnskap 2023 Borettslaget Grefsenveien 10

|                                           | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 | Budsjett<br>2023 | Budsjett<br>2024 |
|-------------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                             |      |                   |                  |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                        |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                    | 1    | 587 564           | 593 043          | 697 159          | 955 181          |
| <b>Sum leieinntekt</b>                    |      | <b>587 564</b>    | <b>593 043</b>   | <b>697 159</b>   | <b>955 181</b>   |
| <b>Annen inntekt</b>                      |      |                   |                  |                  |                  |
| Diverse inntekt                           | 2    | 0                 | 112 863          | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                  |      | <b>0</b>          | <b>112 863</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                        |      | <b>587 564</b>    | <b>705 906</b>   | <b>697 159</b>   | <b>955 181</b>   |
| <b>KOSTNAD</b>                            |      |                   |                  |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                       |      |                   |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                              | 3    | 2 820             | 0                | 0                | 2 820            |
| Styrehonorar                              | 3    | 20 000            | 0                | 20 000           | 0                |
| <b>Driftskostnad</b>                      |      |                   |                  |                  |                  |
| Energikostnad                             |      | 17 616            | 42 976           | 30 000           | 20 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                    | 5    | 36 525            | 35 576           | 46 500           | 52 500           |
| Kommunale avgifter/renovasjon             |      | 129 729           | 109 689          | 130 500          | 152 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 6    | 5 625             | 0                | 0                | 6 000            |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell      | 7    | 2 963             | 1 445            | 14 000           | 7 000            |
| Reparasjon og vedlikehold                 | 8    | 490 762           | 51 115           | 100 000          | 570 000          |
| Revisjonshonorar                          |      | 4 634             | 4 335            | 5 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                   |      | 55 110            | 53 557           | 55 000           | 58 000           |
| Andre honorar                             |      | 858 443           | 593 733          | 110 000          | 230 000          |
| Kontorkostnad                             |      | 0                 | 0                | 1 200            | 1 000            |
| TV/bredbånd                               |      | 27 002            | 25 116           | 27 000           | 28 000           |
| Provisjonskostnad                         |      | 3 750             | 0                | 0                | 0                |
| Kontingent og gaver                       |      | 2 700             | 2 700            | 2 700            | 2 700            |
| Forsikring                                |      | 89 350            | 80 410           | 89 739           | 99 000           |
| Eiendomsskatt                             |      | 0                 | 0                | 8 000            | 8 000            |
| Andre kostnader                           | 9    | 203 250           | 5 487            | 201 000          | 201 000          |
| <b>Sum kostnad</b>                        |      | <b>1 950 278</b>  | <b>1 006 139</b> | <b>840 639</b>   | <b>1 444 020</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-1 362 714</b> | <b>-300 233</b>  | <b>-143 480</b>  | <b>-488 839</b>  |
| <b>FINANSPOSTER</b>                       |      |                   |                  |                  |                  |
| Renteinntekt                              |      | 20 490            | 696              | 0                | 0                |
| Rentekostnad                              |      | 156 895           | 52 121           | 81 000           | 233 516          |
| <b>Netto finansposter</b>                 |      | <b>136 405</b>    | <b>51 425</b>    | <b>81 000</b>    | <b>233 516</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-1 499 119</b> | <b>-351 658</b>  | <b>-224 480</b>  | <b>-722 355</b>  |
| Overført til/fra annen egenkapital        |      | -1 499 119        | -351 658         | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                   |      | <b>-1 499 119</b> | <b>-351 658</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |



## Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 10

|                                  | Note | 2023             | 2022           |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                  |                |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                  |                |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                  |                |
| Bygninger                        | 4    | 425 000          | 425 000        |
| Påkostninger                     | 4    | 174 463          | 174 463        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>599 463</b>   | <b>599 463</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                  |                |
| <b>Fordringer</b>                |      |                  |                |
| Restanse felleskostnader         |      | 5 954            | 68 582         |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 0                | 4 850          |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 58 929           | 3 688          |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                  |                |
| Innestående bank                 |      | 1 442 505        | 19 543         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>1 507 388</b> | <b>96 663</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>2 106 850</b> | <b>696 125</b> |

## Balanse 2023 Borettslaget Grefsenveien 10

|                                 | Note      | 2023              | 2022              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Andelskapital                   |           | 900               | 900               |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>900</b>        | <b>900</b>        |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Annen egenkapital               |           | -2 620 006        | -1 120 886        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-2 620 006</b> | <b>-1 120 886</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>10</b> | <b>-2 619 106</b> | <b>-1 119 986</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 11        | 4 539 966         | 1 576 538         |
| Borettsinnskudd                 |           | 114 200           | 114 200           |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>4 654 166</b>  | <b>1 690 738</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 0                 | 4 114             |
| Leverandørgjeld                 |           | 58 630            | 52 205            |
| Påløpne renter                  |           | 2 011             | 327               |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 11 148            | 68 728            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>71 789</b>     | <b>125 374</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>4 725 956</b>  | <b>1 816 112</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>2 106 850</b>  | <b>696 125</b>    |
| Pantstillelser                  | 12        | 4 654 166         | 1 690 738         |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

---

Heidi Moestue Sannes  
Styreleder

---

Henning Kure  
Styremedlem

---

Phoebe Wright  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer og tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.



### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

|                                    | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift  | 412 004        | 524 780        |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 105 266        | 29 143         |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 70 294         | 39 120         |
| <b>Sum</b>                         | <b>587 564</b> | <b>593 043</b> |

### Note 2 - Andre driftsinntekter

|                            | 2023     | 2022           |
|----------------------------|----------|----------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0        | 112 863        |
| <b>Sum</b>                 | <b>0</b> | <b>112 863</b> |

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

|                                             | 2023          | 2022     |
|---------------------------------------------|---------------|----------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 2 820         | 0        |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 20 000        | 0        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>22 820</b> | <b>0</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

### Note 4 - Varige driftsmidler

|                                      | Boligeiendommer (inkl.tomt) | Takbeslag fuglehinder |
|--------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 425 000                     | 174 463               |
| Årets tilgang :                      | 0                           | 0                     |
| Årets avgang :                       | 0                           | 0                     |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 425 000                     | 174 463               |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                           | 0                     |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                           | 0                     |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 425 000                     | 174 463               |
| Anskaffelsesår :                     | 1980                        | 2021                  |
| Antatt levetid i år :                |                             |                       |

Borettslaget består av 9 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 223, b.nr 12 i Oslo kommune. Eiertomt på 531 kvm. Tomtens verdi er skjønnsmessig vurdert til kr. 76 500,-.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring. Polisenr. SP586863

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 6341 Brannalarm         | 0             | 1 266         |
| 6361 Fast renhold       | 26 195        | 24 795        |
| 6362 Skadedyrutryddelse | 10 330        | 9 516         |
| <b>Sum</b>              | <b>36 525</b> | <b>35 576</b> |

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                       | 2023         | 2022     |
|-----------------------|--------------|----------|
| 6420 Lisens Bevar HMS | 5 625        | 0        |
| <b>Sum</b>            | <b>5 625</b> | <b>0</b> |

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2023         | 2022         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 6500 Verktøy og redskaper                      | 1 495        | 0            |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 1 468        | 1 445        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>2 963</b> | <b>1 445</b> |

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                  | 2023           | 2022          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| 6601 Vedlikehold bygg            | 391 735        | 9 321         |
| 6602 Vedlikehold VVS             | 79 256         | 13 900        |
| 6603 Vedlikehold elektro         | 1 688          | 0             |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr  | 0              | 18 750        |
| 6630 Egenandel forsikring        | 10 009         | 9 144         |
| 6641 Malerarbeider               | 149            | 0             |
| 6644 Fasade/balkonger            | 5 625          | 0             |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 2 300          | 0             |
| <b>Sum</b>                       | <b>490 762</b> | <b>51 115</b> |

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

### Note 9 - Andre kostnader

|                              | 2023           | 2022         |
|------------------------------|----------------|--------------|
| 7770 Betalingskostnader      | 1 545          | 1 011        |
| 7773 Omkostninger innkreving | 13 781         | 109          |
| 7790 Andre kostnader/gebyrer | 187 924        | 4 366        |
| <b>Sum</b>                   | <b>203 250</b> | <b>5 487</b> |

Konto 7790 gjelder avsluttet tvist i borettslaget. Kostnadene knytter seg til søksmål fra tidligere styremedlemmer ang økning felleskostnader.

## Note 10 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer         | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                   |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                   |                          |
| Andelskapital                   | 900                      | 0                 | 900                      |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>900</b>               | <b>0</b>          | <b>900</b>               |
| Opptjent egenkapital            |                          |                   |                          |
| Årets resultat                  | -1 120 886               | -1 499 120        | -2 620 006               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-1 120 886</b>        | <b>-1 499 120</b> | <b>-2 620 006</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-1 119 986</b>        | <b>-1 499 120</b> | <b>-2 619 106</b>        |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.



## Note 11 - Langsiktig gjeld

|                         |                                                                                       |                            |                     |                                                                                 |                               |                               |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA</b>                                             | <b>DNB Bank ASA</b>        | <b>DNB Bank ASA</b> | <b>DNB Bank ASA</b>                                                             | <b>DNB Bank ASA</b>           | <b>DNB Bank ASA</b>           |
| Formål:                 | dekke negativ balanse, utredning vedlikehold, juridisk bistand, etabl. internkontroll | HMS-arbeid, VVS og elektro |                     | nødvendig vedlikehold, brannvern, vvs, byggfaglig kompetanse og juridisk bistad | Vedlikehold og rehabilitering | Vedlikehold og rehabilitering |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16363948425</b>                                                                    | <b>16363321570</b>         | <b>12136089194</b>  | <b>16365424598</b>                                                              | <b>16366344032</b>            | <b>16366723394</b>            |
| Lånetype:               | Annuitet                                                                              | Annuitet                   | Annuitet            | Annuitet                                                                        | Annuitet                      | Annuitet                      |
| Opptaksår:              | 2021                                                                                  | 2021                       | 2018                | 2022                                                                            | 2022                          | 2023                          |
| Rentesats:              | 4.04 %                                                                                | 4.04 %                     | 4.04 %              | 4.04 %                                                                          | 4.04 %                        | 5.19 %                        |
| Beregnet innfridd:      | 23.02.2023                                                                            | 23.02.2023                 | 23.02.2023          | 23.02.2023                                                                      | 23.02.2023                    | 27.09.2023                    |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 500 000                                                                               | 200 000                    | 700 000             | 200 000                                                                         | 200 000                       | 2 600 000                     |
| Lånesaldo 01.01:        | 473 129                                                                               | 122 653                    | 591 586             | 191 766                                                                         | 197 404                       | 0                             |
| Avdrag i perioden:      | 473 129                                                                               | 122 653                    | 591 586             | 191 766                                                                         | 197 404                       | 2 600 000                     |
| Opptak i perioden:      | 0                                                                                     | 0                          | 0                   | 0                                                                               | 0                             | 2 600 000                     |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>0</b>                                                                              | <b>0</b>                   | <b>0</b>            | <b>0</b>                                                                        | <b>0</b>                      | <b>0</b>                      |

|                         |                                                |
|-------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Kreditor:</b>        | <b>DNB Bank ASA</b>                            |
| Formål:                 | Nødvendig vedlikehold og drift av borettslaget |
| <b>Lånenummer:</b>      | <b>16367662771</b>                             |
| Lånetype:               | Annuitet                                       |
| Opptaksår:              | 2023                                           |
| Rentesats:              | 5.39 %                                         |
| Beregnet innfridd:      | 30.06.2046                                     |
| Opprinnelig lånebeløp:  | 4 566 511                                      |
| Lånesaldo 01.01:        | 0                                              |
| Avdrag i perioden:      | 26 545                                         |
| Opptak i perioden:      | 4 566 511                                      |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b> | <b>4 539 966</b>                               |
| Saldo 5 år frem i tid:  | 3 959 112                                      |

## Langsiktig gjeld

Ant. andeler      Andel gjeld 31.12      Sum fellesgjeld

## Langsiktig gjeld

|                                                                   |   |         |           |
|-------------------------------------------------------------------|---|---------|-----------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367662771 | 1 | 956 231 | 956 231   |
|                                                                   | 6 | 537 560 | 3 225 360 |
|                                                                   | 1 | 358 374 | 358 374   |

## Note 12 - Pantstillelser

|                                           | Bokført verdi pr. 31.12.2023 |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 4 539 966                    |
| Innskuddskapital                          | 114 200                      |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>4 654 166</b>             |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>599 463</b>               |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant på kr. 95 000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede gjeld.



## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Grefsenveien 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Grefsenveien 10**

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Heidi Moestue Sannes (sign.) | 25.03.2024 |
| Styremedlem | Phoebe Wright (sign.)        | 21.03.2024 |
| Styremedlem | Henning Kure (sign.)         | 20.03.2024 |

Til generalforsamlingen i Borettslaget Grefsenveien 10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Grefsenveien 10 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Kai Holhjem**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-04 14:00:14 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **<https://penneo.com/validator>**

# Årsmelding 2023 - Borettslaget Grefsenveien 10

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heidi Moestue Sannes  
Styremedlem, Henning Kure  
Styremedlem, Phoebe Wright  
Varamedlem, Paul Hansen  
Varamedlem, Knut Haavard Aarnes  
Varamedlem, Paal Helge Aarnes

Styret i Borettslaget Grefsenveien 10 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Borettslaget Grefsenveien 10 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Grefsenveien 10 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948300761  
Borettslaget Grefsenveien 10 består av 7 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Grefsenveien 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586863. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Grefsenveien 10 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har avholdt styremøter ca. annenhver måned siden forrige årsmøte, med tillegg av flere ekstra møter knyttet til befarings av borettslaget for utarbeidelse av rapporter/vurderinger i forbindelse med vedlikehold og tilbud i den forbindelse. I tillegg har saker vært diskutert og løst løpende på e-post. Styret har videre orientert beboerne om større saker i borettslaget.

### Borettslagets økonomi - låneopptak

I januar 2023 var borettslaget i en alvorlig økonomisk situasjon der det ikke var penger på konto til å betale borettslagets løpende utgifter og borettslaget stod i fare for å bli begjært konkurs. Styret som ble valgt i januar 2023 besluttet derfor å avholde en ekstraordinær generalforsamling der det ble besluttet å gjennomføre et låneopptak på kroner 1 MNOK for å sørge for å få borettslaget ut av misligholdet. Lånet ble fordelt på andelene etter brøk og ble brukt til å betale forfalte fakturaer.

På den ordinære generalforsamlingen i juni 2023 besluttet generalforsamlingen å gjennomføre et ytterligere låneopptak på kroner 2 MNOK ettersom borettslaget fortsatt var preget av dårlig likviditet og stod i en rekke rettslige konflikter. Låne ble fordelt på andelene etter brøk og gikk til å dekke advokatkostnader pådratt av det tidligere styret i forbindelse med søksmål mot borettslaget (Stallen-saken), dekning av inndrivelse av krav fra namsmannen vedrørende rettslige prosesser der borettslaget var idømt sakskostnader (etter tap av rettslige prosesser igangsatt av det tidligere styret), dekning til ekstern styreleder, dekning til borettslagets advokat Sigurd Vestrheim knyttet til rettslige prosesser igangsatt av det tidligere styret, gjennomføring av tetting av brutt brannskille mellom to andeler i borettslaget etter pålegg fra kommunen, og tilbakebetaling av felleskostnader som følge av et pro/contra oppgjør.

Våren 2024 ble det inngått et forlik mellom en tidligere andelseier og borettslaget i Stallen-saken, og generalforsamlingen besluttet i den forbindelse i april 2024 at andel 9 skulle overdras tilbake til borettslaget. Innløsningssummen på kroner 2,5 MNOK ble finansiert gjennom låneopptak og fordelt på andelene etter brøk.

Som følge av den ovennevnte og langvarige «opprydningsjobben» som har måttet bli utført i borettslaget det siste 1,5 året har styret måttet nedprioritere vedlikeholdstiltak frem til høsten/vinteren 2023.

### Vedlikehold, HMS- og oppgraderinger i borettslaget

De siste månedene har styret omsider fått kapasitet til å påbegynne og igangsette arbeid knyttet til vedlikehold av bygningsmassen. Det har blitt innhentet tre uavhengige uavhengig tilbud på brannsikring av bygården. Styret besluttet å engasjere Oslo Brannsikring og selskapet vil gjennomføre oppgraderingene i henhold til blant annet brannrapport utarbeidet av Odin Prosjektering. I hovedsak dreier dette seg om gipsing av himling i kjelleren, gipsing av trappeløp og installering av to branndører. Styret har orientert andelseierne om at oppstart er satt til juni 2024.

Styret har også kjøpt og delt ut batterier til brannvarslerne til samtlige av andelene i borettslaget med et skriv om påminnelse om å bytte batterier i varslerne.

Videre har styret engasjert USBL Prosjekt som har vurdert borettslagets tak. Taket er bygget opp av et undertak fra bygårdens byggeår og takplater i stål som er ca. 40 år gamle.

Ifølge USBL sin vurdering er taket i tilfredsstillende stand når en tar alderen i betraktning, men det å gjennomføres årlige kontroller slik at eventuelle lekkasjer oppdages raskt. Etter 40 år gjelder ikke lenger forsikringen for andelseiernes eierdeler i loftsbodene ved en lekkasje. Det er tidligere innhentet rapport som viser at takplatene har løsnet noen steder og dette bør utbedres når man har stillaser oppe for å rehabilitere fasadene i fremtiden.



Styret har også engasjert Entreprenør Bygg for sikring av takbjelke på loftet. Årsaken bak tiltaket var å utelukke at bjelken beveger seg og at kneveggen og taket får skader. Bjelken har hatt en eldre skade som muligens ikke har vært godt nok sikret ved en enkelt utbedring utført for mange år siden. Det har ikke vært observert bevegelse eller forverring av skaden, men råteskaden har muligens blitt verre opp gjennom årene. Det har vært en taklekkasje i området ved bjelken tidligere, men dette er utbedret for mange år siden.

Styret har også innhentet informasjon fra elektromontør vedrørende varmekabelen som det tidligere styret installerte på tak/takrenne for å hindre is og nedfall. Varmekabelen fungerer tilsynelatende godt og hindrer i stor grad istapper, men trekker også svært mye strøm. Strømutgiftene har i stor grad skyldtes at varmekabelen har vært tilkoblet med termostat uavhengig av is og snø på taket. Etter å ha mottatt råd fra montøren og leverandøren av varmekabelen besluttet styret at man kobler til og fra varmekabelen manuelt, hvilket har spart borettslaget for om lag 20 000,- i årlige strømutgifter.

Borettslaget har også hatt problemer med graffiti i flere år. Det har vært fjernet graffiti to ganger i løpet av det siste året. Det koster borettslaget fem tusen kroner hver gang graffiti fjernes. Ren Service AS har vært benyttet til dette, og det ser ut som veggen tåler behandlingene godt.

Det har også vært gjennomført to dugnader det siste året. I hovedsak ble det gjennomført stell av bakgården. Overflaten har vært svært fuktig og det ble boret flere hull i duken som ligger 20-30 cm under plenen. Det ser ut som om dette har gjort overflaten noe tørrere.

#### **Saker som styret har jobbet med og som p.t er avsluttet eller i ferd med å avsluttes:**

- Sak mellom borettslaget og tidligere andelseier vedrørende mangler etter avhendingsloven (Stallen-saken). Saken ble løst gjennom rettsmekling og avtalen innebar at borettslaget kjøpte tilbake andel 9, se nærmere beskrivelse av saken over.
- Byggesak vedørende brudd i brannskille mellom to andeler i borettslaget. Ferdigattest er nå mottatt og saken er avsluttet både hos kommunen v/ Plan- og bygningsetaten og fra borettslagets side.
- Erstatningssak mellom andelseierne og tidligere styremedlemmer. Noen av borettslagets andelseiere har gått til søksmål mot enkelte av de tidligere styremedlemmene i laget. Søksmålet er tatt ut mot styremedlemmene på vegne av borettslaget og i borettslagets navn. Kostnadene knyttet til søksmålet dekkes imidlertid privat av andelseierne. Borettslaget vil følgelig ikke bli påvirket økonomisk hva gjelder advokatkostnader i forbindelse med søksmålet frem til dommen foreligger. Rettssaken er forventet igangsatt i løpet av 2024/tidlig 2025.

Styrets e-post adresse er [styret.grefsenveien10@gmail.com](mailto:styret.grefsenveien10@gmail.com) og styret ber om at alle henvendelser rettes dit.

Regnskapet for 2023 og årsmeldingen er godkjent av samtlige styremedlemmer.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

---

Borettslaget Grefsenveien 10

Andel/seksjonsnummer:

---

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

---

### FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 05.06.2024 kl. 20:00 - Fornebu Forvaltning sine lokaler i Lilleakerveien 2c

\_\_\_\_\_(sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

---

underskrift





# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

## I

### BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det ble gjennomført ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 29. februar 2024 kl. 20.00. Møtet ble gjennomført elektronisk.

Deltakere: Heidi Moestue Sannes (styrets leder)  
Henning Kure (styremedlem, 5)  
Phoebe Wright (styremedlem, andel 6)  
Carlos Rangel (andel 6)  
Paul Hansen (andel 2)  
Ingvild Ramsøy og Magnus Ramberg Mjøsund (andel 8)

I tillegg var advokat Sigurd Vestrheim til stede som rådgiver for styret.

#### Sak 1 – Konstituering

- Heidi Moestue Sannes ble enstemmig valgt som møteleder.
- Ingvild Ramsøy ble enstemmig valgt til å føre protokoll fra møtet.
- Paul Hansen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.
- Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.
- Fire andelseiere var til stede. Generalforsamlingen ble erklært for lovlig satt.

#### Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

Styret redegjorde for at det ved en inkurie var uteglemt et forslag om at borettslaget skal ta opp lån for å betale innløsningssummen i innkallingen. Samtlige andelseiere er orientert på e-post i forkant av generalforsamlingen, men kun fire andelseiere (de tilstedeværende) har samtykket til at generalforsamlingen gjør vedtak i saken. Generalforsamlingen kan etter dette ikke gjøre vedtak i saken, jf. borettslagsloven § 7-8 første ledd.

Styret redegjorde deretter for saken nevnt i innkallingen og foreslo at generalforsamlingen traff slikt vedtak (endring i forhold til innkallingen er uthevet):

*Generalforsamlingen samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000 **under forutsetning av at generalforsamlingen vedtar å ta opp lån.** Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver. Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.*

Generalforsamlingen vedtok enstemmig styrets forslag.

\*\*\*

Flere saker var ikke til behandling og generalforsamlingen ble hevet kl. 20.30.



Heidi Moestue Sannes  
styrets leder



Paul Hansen  
protokollvitne

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

I

## BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 den 29. februar 2024 kl 20:00. Møtet gjennomføres digitalt og link sendes ut i forkant av møtet (Teams).

\*\*\*

Saker til behandling

### Sak 1 – Konstituering

- a) Styret foreslår styrets leder Heidi Moestue Sannes som møteleder.
- b) Styret foreslår at Ingvild Ramsøy fører protokoll fra møtet.
- c) Forslag til ett protokollvitne vil bli fremlagt i generalforsamlingen.
- d) Styret foreslår at innkallingen og sakslisten godkjennes.
- e) Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter.

### Sak 2 – Innløsning av andel nr. 9

I rettsmekling i Oslo tingrett 26.01.2024 ble det inngått slik avtale mellom borettslaget og Tor Andre Konstali:

*For det tilfellet at generalforsamlingen i borettslaget samtykker iht. borettslagsloven § 3-2 (3), skal borettslaget innløse andel nr. 9 i borettslaget mot en innløsningssum stor kroner 2 500 000 – tomillioner femhundretusen –*

*Andelseiere i borettslaget vil forsøke å initiere at generalforsamlingen avholdes innen utløpet av februar måned 2024, og at andelen innløses innen 14 dager etter at vedtak om innløsning er fattet.*

*Eventuelt gebyr for innløsning av andelen dekkes av borettslaget.*

*Under forutsetning av at innløsningen gjennomføres, jf. forrige avsnitt, skal partene inngå slikt rettsforlik:*

- *Krav fremsatt i Oslo tingretts sak nr. 23-050892 frafalles, saken heves som forlikt, og partene bærer egne sakskostnader*
- *Krav fra borettslaget mot Konstali iht. varsel om søksmål datert 04.07.2023 og 02.08.2023 anses opp- og avgjort for Konstalis vedkommende i forholdet mellom borettslaget og Konstali. Etter borettslagets syn er Konstali ansvarlig for en tredel av det totale kravet, som p.t. utgjør kroner 1 260 225,80 – enmilliontohundreogsekstitusen tohundreogtjueseks –*



Styret foreslår at andelen innløses. Det er styrets klare syn at kravet fra Konstali ikke vil føre frem, men innløsning av andelen fremstår som en mer hensiktsmessig løsning enn å bruke betydelige ressurser i domstolene. Styret foreslår endelig at generalforsamlingen gir samtykke til at stallbygningen selges.

Styret foreslår at generalforsamlingen treffer slikt vedtak:

Generalforsamlingen samtykker til at andel nr. 9 i borettslaget innløses mot en innløsningssum stor NOK 2 500 000. Borettslaget skal stille vilkår om at Per Aasmund Aarnes skriftlig bekrefter at han ikke vil kreve hele eller deler av innløsningssummen utbetalt til seg. Idet andelen er pantsatt skal borettslaget også motta bekreftelse fra panthaver om at andelen kan slettes mot utbetaling av hele eller deler av innløsningssummen til panthaver. Generalforsamlingen samtykker samtidig til at stallbygningen selges, enten ved at eiendommen seksjoneres slik at stallbygningen utgjør en egen seksjon eller at den selges med sikte på senere etablering av andel(er) tilknyttet bruksrett til bygningen og naturlig uteareal.

Flertallskrav: 2/3 flertall

\*\*\*

Med vennlig hilsen  
styret

# Elektronisk signatur

Signert av

**Sannes, Heidi Moestue**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

15.01.2024 09:28:23

Fødselsdato

1988-03-19

Signaturmetode

Norwegian BankID

Signert av

**Ramsøy, Ingvild Marie**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

15.01.2024 09:31:08

Fødselsdato

1986-07-14

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

## I

### BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10

Generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10 ble avholdt tirsdag 9. januar 2024 klokken 20:00. Møtet ble gjennomført digitalt (Teams), jf. borettslagsloven § 7-4 (4), jf. § 7-5 (2).

Til stede var

1. Heidi Moestue Sannes, styrets leder
2. Per Aasmund Aarnes (andel 1 og 3)
3. Paul Hansen/Silje Tesaker (andel 2)
4. Paal Helge Aarnes (andel 4)
5. Henning Kure (andel 5)
6. Carlos Rangel Irola/Phoebe Wright (andel 6)
7. Knut Haavard Aarnes (andel 7)
8. Magnus Ramberg Mjøsund /Ingvild Ramsøy (andel 8)
9. Tor Konstali (andel 9/stallen)

Styreleder redegjorde innledningsvis for inhabilitetsvurderingen som gjaldt for generalforsamlingen og hvilken konsekvens den hadde for antallet stemmeberettigede.

Ifølge borettslagsloven § 7-10 (2) så kan man ikke avgi stemme på generalforsamlingen om «*ansvar for seg selv eller nærstående*» i forhold til laget. Begrepet «ansvar» i bestemmelsen omfatter ifølge forarbeidene til loven søksmål, og begrepet «nærstående» i bestemmelsen omfatter søsken.

På bakgrunn av den ovennevnte bestemmelsen ble det lagt til grunn at Per Aasmund Aarnes, Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes og Tor Konstali er inhabile for å avgi stemme.

#### Sak 1- Konstituering

- a) Valg av møteleder. Styret foreslo Heidi Moestue Sannes som møteleder og til å føre protokoll.

**Vedtak:** Heidi Moestue Sannes ble enstemmig valgt.

- b) Valg av protokollvitne. Styret foreslo Ingvild Ramsøy som protokollvitne. Paal Helge Aarnes ønsket også å være protokollvitne.

**Vedtak:** Ingvild Ramsøy og Paal Helge Aarnes ble enstemmig valgt som protokollvitner.

- c) Antall stemmeberettigede; Det var 4 stemmeberettigede tilstede. 4 var inhabile.

**Vedtak:** Enstemmig godkjent.

- d) Godkjenning av innkalling og sakslisten.

**Vedtak:** Innkallingen og sakslisten ble enstemmig godkjent.

#### Sak 2 – Erstatningskrav mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristensen

I ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2023 var det foreslått å fremme erstatningskrav fra det tidligere styret i borettslaget (styrets leder Per Aasmund Aarnes og styremedlemmene Tor Andre Konstali og Jens Kristensen), jf. borettslagsloven § 12-1.



Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

Etter borettslagsloven § 12-4 (2) må søksmål om erstatning reises innen tre måneder etter generalforsamlingens vedtak. Idet verken styrets medlemmer eller forsikringsselskapet har gitt tilbakemelding på varsel om søksmål, er det nødvendig å behandle saken på ny. For det tilfellet at kravet får flertall i generalforsamlingen kan kravet fremmes av borettslaget.

Samtlige andelseiere forutsettes kjent med brev fra advokat Sigurd Vestrheim 4. juli og 2. august 2023, hvor grunnlaget for kravet fremgår.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget Grefsenveien 10 fremsetter krav mot tidligere styremedlemmer i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 12-1 på grunnlag av disposisjoner foretatt på vegne av borettslaget i perioden fra november 2020 til januar 2023. Kravet omfatter følgende disposisjoner:

1. Kostnader til juridisk bistand samt idømte sakskostnader i forbindelse med borettslagets begjæringer om tvangssalg mot Henning Kure, Ingvild Ramsøy og Magnus Ramberg Mjøsund og Silje Tesaker og Paul Hansen, jf. Oslo tingretts kjennelse 16.06.2022, Borgarting lagmannsretts kjennelse 17. oktober 2022 og Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 10. januar 2023
2. Kostnader til prosjektering/arbeider utført i boliger/lokaler disponert av styremedlemmene eller nærstående til styreleder samt tvist mellom Per Aasmund Aarnes og eier av overforliggende boenhet vedrørende rehabilitering av bad.

Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap og Aarnes, Konstali og Kristensen 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

3. Kostnader i forbindelse med tvist mellom Per Aasmund Aarnes og hans tidligere samboer vedrørende eier- og hjemmelsforhold knyttet til andel nr. 3 i borettslaget
4. Kostnader i forbindelse med tvist mellom borettslaget og tidligere styremedlem Tor Andre Konstali

\*\*\*

Avstemming:

Per Aasmund Aarnes, Paal Helge Aarnes, Knut Haavard Aarnes og Tor Konstali var inhabile for å avgi stemme.

Henning Kure, Ingvild Ramsøy/Magnus Ramberg Mjøsund, Silje Tesaker/Paul Hansen, Carlos Rangel Irola/Phoebe Wright stemte for.

**Vedtak:** Forslaget ble vedtatt med 4 stemmer for.

Det var ikke flere saker til behandling og generalforsamlingen ble avsluttet kl. 20:12.

---

Møteleder

Heidi Moestue Sannes

---

Protokollvitne

Ingvild Ramsøy

---

Protokollvitne

Paal Helge Aarnes

# **INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET GREFSENVEIEN 10**

Det innkalles med dette til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Grefsenveien 10, tirsdag 9. januar 2024 klokken 20:00.

Møtet gjennomføres elektronisk (Teams). Link vil bli sendt til e-post adressen som innkallingen til generalforsamlingen sendes til.

Til behandling foreligger:

## **Sak 1 – Konstituering**

Styret foreslår styrets leder Heidi Moestue Sannes som møteleder.

Styret foreslår at Ingvild Ramsøy fører protokoll.

Forslag til protokollvitne vil bli fremlagt i generalforsamlingen.

Styret foreslår at innkallingen og saklisten godkjennes.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og fullmakter.

## **Sak 2 – Erstatningskrav mot Per Aasmund Aarnes, Tor Andre Konstali og Jens Kristensen**

I ekstraordinær generalforsamling 20. juni 2023 var det foreslått å fremme erstatningskrav fra det tidligere styret i borettslaget (styrets leder Per Aasmund Aarnes og styremedlemmene Tor Andre Konstali og Jens Kristensen), jf. borettslagsloven § 12-1.

Kravet er oversendt Aarnes, Konstali og Kristensen i brev 4. juli 2023, samt borettslagets forsikringsselskap 2. august 2023. Til tross for flere henvendelser er det ikke gitt adekvat tilbakemelding fra verken Aarnes, Konstali, Kristensen eller If.

Etter borettslagsloven § 12-4 (2) må søksmål om erstatning reises innen tre måneder etter generalforsamlingens vedtak. Idet verken styrets medlemmer eller forsikringsselskapet har gitt tilbakemelding på varsel om søksmål, er det nødvendig å behandle saken på ny. For det tilfellet at kravet får flertall i generalforsamlingen kan kravet fremmes av borettslaget.

Samtlige andelseiere forutsettes kjent med brev fra advokat Sigurd Vestrheim 4. juli og 2. august 2023, hvor grunnlaget for kravet fremgår.

**Forslag til vedtak:** Borettslaget Grefsenveien 10 fremsetter krav mot tidligere styremedlemmer i borettslaget i medhold av borettslagsloven § 12-1 på grunnlag av disposisjoner foretatt på vegne av borettslaget i perioden fra november 2020 til januar 2023. Kravet omfatter følgende disposisjoner:

1. Kostnader til juridisk bistand samt idømte sakskostnader i forbindelse med borettslagets begjæringer om tvangssalg mot Henning Kure, Ingvild Ramsøy og Magnus Ramberg Mjøsund og Silje Tesaker og Paul Hansen, jf. Oslo tingretts kjennelse 16.06.2022, Borgarting lagmannsretts kjennelse 17. oktober 2022 og Høyesteretts ankeutvalgs beslutning 10. januar 2023



2. Kostnader til prosjektering/arbeider utført i boliger/lokaler disponert av styremedlemmene eller nærstående til styreleder samt tvist mellom Per Aasmund Aarnes og eier av overforliggende boenhet vedrørende rehabilitering av bad
3. Kostnader i forbindelse en tvist mellom Per Aasmund Aarnes og hans tidligere samboer vedrørende eier- og hjemmelsforhold knyttet til andel nr. 3 i borettslaget
4. Kostnader i forbindelse med tvist mellom borettslaget og tidligere styremedlem Tor Andre Konstali

\*\*\*

19. desember 2023

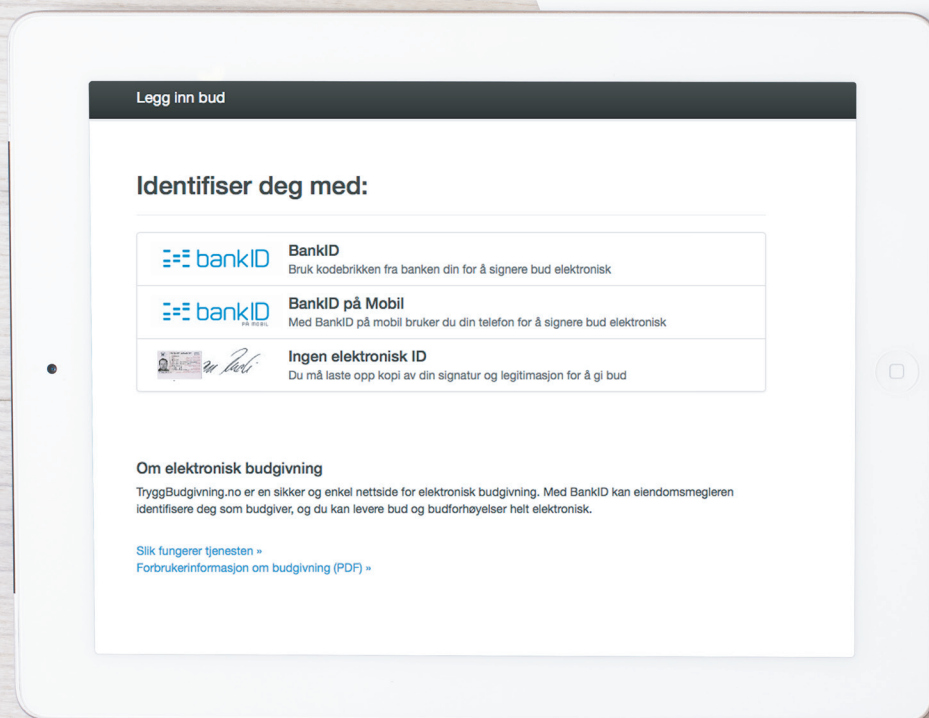
Styret

王

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

*Lykke til!*

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266386/desoifhfv>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.



# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



# Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

## **Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.**

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

### **Boligkjøperforsikring**

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

### **Innboforsikring**

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

### **Flytteforsikring**

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

### **Uhell**

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

### **Skadeinsekter, mus og rotter**

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

### **Renteforsikring**

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

### **Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?**

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

### **Pris**

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

### **Egenandel**

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

### **Spørsmål**

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).





# Boligkjøperforsikring

## - gir deg ekstra trygghet

**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.**

### Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

|                                                     |                      |
|-----------------------------------------------------|----------------------|
| Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | <b>7.150 kroner</b>  |
| Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer            | <b>8.950 kroner</b>  |
| Rekkehus med eget gnr/bnr                           | <b>13.650 kroner</b> |
| Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt          | <b>13.650 kroner</b> |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider [www.tryg.no](http://www.tryg.no) eller kontakte oss på telefon 915 04040

### Boligkjøperpakke

**- din nye bolig  
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



[www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke)



# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salg-soppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**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 feste-ordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR:** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys,

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

# KORT OM OSS



Alice Brandwijk

EIENDOMSMEGLER | PARTNER

92 30 18 87

[alb@eie.no](mailto:alb@eie.no)

EIE Ullevål & Sagene

# Premium rådgivning

**EIE Ullevål & Sagene** er i tillegg til oss på Ullevål og Sagene i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ullevål & Sagene kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi har spesielt fokus på interiør og tilrettelegging av boligen, og får mye oppmerksomhet for hvordan vi fremstiller hjemmene vi er så heldige å få forvalte. Vi sørger for at du oppnår det beste resultatet!

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd, samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.



# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg







# Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

[eiemeglerbooking.no](https://eiemeglerbooking.no)





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)





# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)





EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)